



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování vinic v České republice

Valuation of Vineyards in the Czech Republic

Student: Bc. Vojtěch Marada

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

..

Ostrava 2010

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně všech příloh vypracoval samostatně.  
Přílohy č. 1, 2, 3, 4, 5 a č. 6 , dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnil.

V Ostravě dne 12. dubna 2010

.....  
Vojtěch Marada

# Obsah:

<b>1. Úvod.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Charakteristika vinic v České republice .....</b>	<b>2</b>
2.1. Ekonomické a hospodářské prostředí v ČR, EU, Evropě a ve světě .....	2
2.2. Viniční oblasti ČR.....	3
2.2.1. Vinařská oblast Morava .....	4
2.2.2. Vinařská oblast Čechy .....	5
2.3. Zemědělská politika ve vztahu k pěstování vína na území ČR .....	5
2.3.1. Zemědělská politika v EU.....	5
2.3.2. Zemědělská politika v ČR.....	6
2.3.3. Zemědělská politika a vinařství .....	7
2.4. Podpory vinařství v ČR .....	9
2.5. Charakteristika révy vinné.....	9
2.5.1. Požadavky révy vinné na stanoviště .....	10
2.5.2. Další faktory působící na kvalitu vinné révy .....	13
<b>3. Oceňování zemědělských pozemků v České republice .....</b>	<b>14</b>
3.1. Oceňování.....	15
3.1.1. Oceňování majetku .....	15
3.2. Členění pozemků pro účely oceňování.....	17
3.2.1. Ceny zemědělských pozemků.....	18
3.3. Oceňování zemědělských pozemků.....	19
3.3.1. Administrativní oceňování.....	20
3.3.2. Tržní oceňování .....	22
<b>4. Aplikace ocenění vinice na konkrétním příkladě .....</b>	<b>25</b>
4.1. Charakteristika vinice .....	25
4.2. Tržní oceňování .....	26
4.2.1. Výnosová metoda.....	26
4.2.2. Porovnávací metoda.....	32
4.3. Administrativní oceňování .....	40
<b>5. Srovnání a vyhodnocení použitých metod .....</b>	<b>45</b>
5.1. Vyhodnocení ocenění jednotlivými metodami.....	45
5.1.1. Tržní ocenění .....	45
5.1.2. Administrativní ocenění.....	47

5.2. Srovnání různých typů vinic podle údržby .....	47
5.3. Vyhodnocení užitých metod .....	49
<b>6. Závěr.....</b>	<b>52</b>

## **Literatura**

### **Seznam symbolů zkratk**

### **Seznam tabulek a grafů**

### **Seznam vzorců**

### **Prohlášení o využití výsledků diplomové práce**

### **Seznam příloh**

# 1. Úvod

Diplomová práce je věnovaná oceňování zemědělských pozemků s konkrétním zaměřením na oceňování vinic.

Účelem ocenění je zjištění hodnoty majetku pro např. soukromé účely (prodej majetku za přiměřenou cenu), pro potřeby pojišťoven, soudů, výpočtu různých daní atp.

V České republice se užívá metod tržního a administrativního ocenění.

Tržní ocenění vychází z konkrétních technických údajů, z informací plynoucích z trhu, z vývoje cen, tendencí v ekonomice apod., které napomáhají k co nejpřesnějšímu určení hodnoty daného objektu. Při tržním ocenění se vychází z dostupných informací na základě citu, intuice a zkušeností s danou oblastí.

Administrativní ocenění vychází ve své podstatě z tržního ocenění, jeho postupy jsou však pevně dané a zjednodušené pro zajištění spravedlivého a rychlého ocenění. Na druhou stranu administrativní ocenění nebere v potaz ekonomický vývoj, či vývoj konkrétního trhu, proto se administrativní hodnota může v některých případech až výrazně lišit od tržní.

Práce je rozdělena do šesti kapitol, včetně úvodu a závěru. Druhá kapitola se zabývá charakteristikou vinic v České republice, třetí kapitola se zabývá oceňováním zemědělských pozemků, čtvrtá kapitola se zabývá aplikací metod tržního a administrativního ocenění na konkrétní vinici a konečně pátá kapitola se zabývá vyhodnocením použitých metod.

**Cílem práce** je ocenění vybraných vinic, srovnání použitých metod a analýza hospodaření ve vinicích.

**První hypotéza** zní, že nejvhodnější metodou pro ocenění vinic je výnosová metoda, jelikož bere v potaz konkrétní hodnoty vinic. **Druhá hypotéza** zní, že administrativní hodnota nekoresponduje s tržními cenami vinic. Důvodem tohoto tvrzení je předpoklad, že administrativní ocenění nebere v potaz dotace plynoucí do vinohradnictví od EU.

Při dosahování cíle práce a potvrzování hypotéz jsou použity **metody** tržního ocenění: porovnávací a výnosovou, metodu administrativního ocenění, metody komparace, metody syntézy a analýzy dat, metodu dedukce a indukce z příslušných dat.

Informace a podklady pro tuto práci jsou čerpány z právních předpisů, odborné literatury, internetových zdrojů, novin a časopisů, z konzultací s majitelem vinice a odborníky na oceňování vinic a z vlastního pozorování.

## 2. Charakteristika vinic v České republice

Pro pěstování révy vinné v České republice je charakteristická především skutečnost, že se jedná o severní vinařskou oblast střední Evropy. Působení vlhkého atlantského vzduchu zpomaluje zrání hroznů a přispívá ke zvýšené tvorbě aromatických a kořených látek v bobulích. Proměnlivost povětrnostních poměrů spolu s různorodostí půd vtiskuje vínům zde pěstovaným nerasmazatelný originální charakter, který vyniká především při výrobě přívlastkových vín.

V České republice se réva vinná pěstuje ve vinařských oblastech Čechy a Morava. Pro vinohradnictví je nicméně rozhodující oblast Moravy, na níž vychází přes 96 % veškerých vinic České republiky. Vinařská oblast Morava se dělí na podoblasti Znojemskou, Mikulovskou, Velkopavlovickou a Slováckou a vinařská oblast Čechy se dělí na podoblasti Litoměřickou a Mělnickou.

Celkový produkční potenciál ČR je 19,6 tis. ha, z toho osázené plochy je zhruba 18,5 tis. ha. Průměrný výnos se pohybuje kolem 5 tun/ha. Bílé moštové odrůdy tvoří dvě třetiny, modré jednu třetinu z celkové osázené plochy vinic. Nejpěstovanější bílou odrůdou u nás již tradičně zůstává Müller Thurgau, následuje Veltlínské zelené, Ryzlink vlašský a Ryzlink rýnský. Nejvíce zastoupenou modrou odrůdou je Svatovavřínecké, Frankovka, Zweigeltrebe a Rulandské modré.<sup>1</sup>

### 2.1. Ekonomické a hospodářské prostředí v ČR, EU, Evropě a ve světě

V Evropské unii se nachází téměř polovina světové plochy vinic, které produkují většinu vína světa. Stejně tak se zde spotřebuje většina vína Zeměkoule.

Ovšem dlouhodobý vývoj je takový, že začíná být zřejmý rostoucí vliv ostatních kontinentů na trhu s vínem. A to jak v podílu plochy vinic světa, tak v produkci vína, ale i ve spotřebě vína a jeho exportu.

Za posledních dvacet let se snížil podíl Evropy na celosvětové produkci vína ze 78 % na 68 %. Naopak největší nárůst byl zaznamenán v Asii, z 1,5 % na 5,1 %. Ale růst na podílu produkce vína je patrný i na ostatních kontinentech.

Podíl na celosvětové spotřebě vína se v posledních dvaceti letech opět nejvíce zvýšil v Asii, z 1,9 % na 7,2 %. Za to v Evropě poklesl ze 74 % na 67 %:

---

<sup>1</sup> Stránky ministerstva zemědělství dostupné na <http://eagri.cz/>

Státy, ve kterých je vinná réva pěstována, můžeme rozdělit do dvou skupin, podle historie, tradice, úrovně a dosaženého vývoje legislativních podmínek v oblasti pěstování vinné révy, na **staré vinařské státy** a **nové vinařské státy**.

### 2.1.1. Staré vinařské státy

Ve starých vinařských státech je pěstitelská technologie a výroba vín velmi přísně legislativně vymezena, původ vín je kontrolovaný a je zde velmi široká škála stanovených kategorií vín. Státy si stanovují maximální množství hektarového výnosu a zakazují rozšiřování nových vinic. Mezi staré vinařské státy patří:

- |               |             |              |
|---------------|-------------|--------------|
| • Francie     | • Německo   | • Slovinsko  |
| • Itálie      | • Rakousko  | • Chorvatsko |
| • Španělsko   | • Švýcarsko | • Černá Hora |
| • Portugalsko | • Rumunsko  | • ČR         |
| • Řecko       | • Maďarsko  | • SR         |

### 2.1.2. Nové vinařské státy

Na rozdíl od starých vinařských států v nových vinařských státech výroba vína a jeho pěstitelská technologie legislativně regulována pouze minimálně, víno v obchodních řetězcích je obvykle anonymní, bez označení výrobce a je vyváženo a prodáváno jako tzv. „mezinárodní“ víno. Mezi nové vinařské státy patří:

- |                    |             |               |
|--------------------|-------------|---------------|
| • USA (Kalifornie) | • Argentina | • Austrálie   |
| • Chile            | • JAR       | • Nový Zéland |

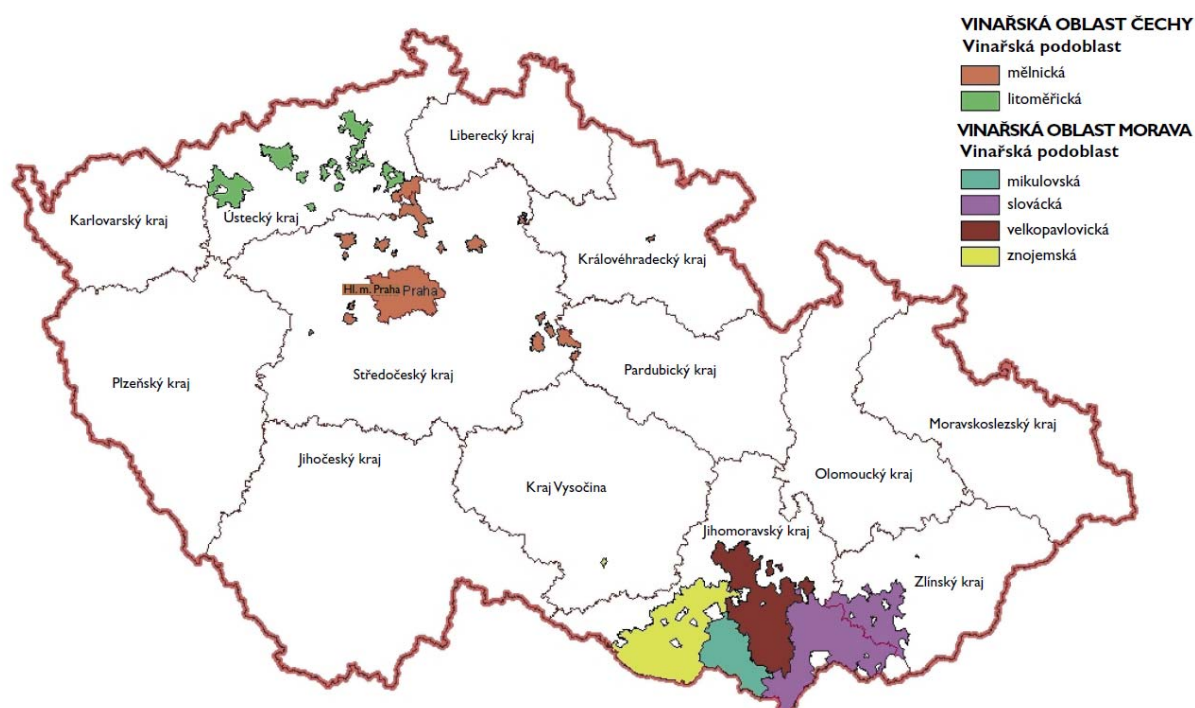
## 2.2. Viniční oblasti ČR

Území státu z pohledu vinařství se dělí na **vinařské oblasti**. Tyto oblasti se dále dělí na **vinařské podoblasti** a ty se dále dělí na jednotlivé **vinařské obce**. Nejmenší jednotkou je **viniční trať**, což je část pozemku, pozemek, nebo soubor pozemků, splňujících předpoklady pro pěstování révy z hlediska zeměpisné polohy, svažitosti, délky oslunění a půdně klimatických vlastností.

Vinná réva se v ČR pěstuje ve vinařských oblastech **Čechy** a **Morava**. Vinařské oblasti jsou zobrazeny na obr. č. 2.1. Vinařské oblasti a podoblasti podle zákona č. 324/2004.



**Obr. č. 2. 1. Vinařské oblasti a podoblasti podle zákona č. 324/2004**



Zdroj: <http://eagri.cz/>

### **2.2.1. Vinařská oblast Morava**

Moravská oblast je severní vinařskou oblastí střední Evropy. Hrozny révy vinné zde zrají střídavě pod vlivem atlantického a vnitro-zemského klimatu. Vlhký a svěží vzduch proudící od atlantického oceánu zpomaluje zrání hroznů, ale přispívá k větší tvorbě aromatických a kořeněných látek. Půdní faktory jsou velice pestré a různorodé. Převážně převládají půdy kamenité, šterkovité, písčité, ale i jílovité. Tato různorodost půd a klimatické podmínky vtiskávají moravským vínům nesmazatelný charakter, který se vyznačuje jemnými aromatickými látkami a příjemnou pitelností.<sup>2</sup>

Vinařská oblast Morava se dělí na podoblasti:

- Znojemská,
- Mikulovská,
- Velkopavlovická a
- Slovácká.

<sup>2</sup> Stránky věnované pěstování vinné révy v České republice <http://www.czechwines.cz/>

### **2.2.2. Vinařská oblast Čechy**

V porovnání s teplejšími a slunnějšími krajinami jižněji od nás by se mohlo zdát, že Čechy nejsou zrovna ideálním územím pro pěstování vinné révy. Vždyť u nás bývá velice často chladno a sychravo. Přesto zde najdeme mnoho míst, převážně ve střední a severní části, kde se réva pěstuje. V těchto částech Čech dosahuje průměrná teplota 8°C a ve vegetačním období okolo 15°C. Vinice se nacházejí kolem řek Labe, Vltavy, a Berounky na jižních chráněných svazích. Vinná réva zde dává celkem dobré výnosy a jakost vín kolísá.<sup>3</sup>

Vinařská oblast Čechy se dělí na podoblasti:

- Litoměřická
- Mělnická

### **2.3. Zemědělská politika ve vztahu k pěstování vína na území ČR**

Zemědělská politika je jednou ze společných politik EU, to znamená, že při jejím uplatňování na území ČR má slovo jak EU, tak ČR. Což mj. znamená, že zemědělskou politiku upravuje právo Evropské unie a právo ČR, přičemž ČR se snaží splnit cíle Evropské zemědělské politiky jí dostupnými nástroji.

#### **2.3.1. Zemědělská politika v EU**

Římská smlouva o EHS obsahovala velmi podrobné rozpracování zásad společné zemědělské politiky (č. 32 až 38 Smlouvy o ES). Vedla k tomu řada důvodů. V 50. letech byla západní Evropa závislá na dovozu potravin, které měly v té době strategický význam. Společná zemědělská politika (SZP) měla především zajistit soběstačnost v zásobování zemědělskou produkcí. Za žádoucí se rovněž považovalo, aby byla udržena cenová stabilita zemědělských výrobků, čímž měla být zajištěna stabilita příjmů zemědělských výrobců a z toho plyne výhoda i spotřebitelům. Rovněž by to zabránilo živelnému odchodu pracovníků z venkova do měst. Všechny členské státy měly před vstupem do EHS podrobně rozpracované národní zemědělské politiky, jež byly spojeny se značnými státními subvencemi. S přechodem ke společné zemědělské politice (v plném rozsahu až do roku

---

<sup>3</sup> Stránky věnované pěstování vinné révy v České republice <http://www.czechwines.cz/>

1986) byly všechny kompetence v této oblasti převedeny na orgány Společenství (Komisi a Radu), což znamenalo konec samostatných národních politik v zemědělském sektoru.

Společná zemědělská politika se opírá o tři zásady:

1. **Společný trh pro zemědělské produkty při společných cenách**, což znamená volný pohyb zemědělské produkce v rámci Společenství, odstranění cel a jiných bariér ve vzájemném obchodě, odstranění národních dotací, společná pravidla soutěže a jednotná pravidla pro tvorbu cen.
2. Zvýhodnění produkce, která má svůj původ v zemích ES, před zahraniční produkcí, což znamená **ochranu před dovozem z třetích zemí** vesměs s nižšími cenami, společný celní sazebník pro dovoz zemědělské produkce a jistotu zásobování potravinami z domácích zdrojů.
3. **Finanční solidaritu** – náklady SZP jsou hrazeny ze společného fondu, který je součástí rozpočtu Společenství a do něhož přispívají všechny členské státy ES.

SZP se začala uskutečňovat od roku 1962. V roce 1968 byly zavedeny jednotné ceny. Zemědělský sektor Unie je chráněn vysokými cly vůči dovozu ze zahraničí, kde se vesměs vyrábí za nižší náklady než v Unii.

Ceny na zemědělském trhu Unie nejsou určeny tržně. Tzv. intervenční cena je zaručená cena, pod níž nemůže klesnout tržní cena zemědělského produktu. Pokud by tržní cena klesla pod tuto úroveň, intervenuje Evropský zemědělský záruční a orientační fond nákupy, aby se cena udržela na zaručené úrovni. Různé formy intervence se dotýkají 94 % veškeré zemědělské produkce, takže jen u její malé části je tvorba cen ponechána trhu (brambory).<sup>4</sup>

### 2.3.2. Zemědělská politika v ČR

Zemědělská politika reaguje na potřebu odstartování zásadní změny orientace zemědělské politiky ČR. Jedná se především o posílení environmentálních, sociálních a ekonomických principů.

Zemědělská politika ČR je součástí zemědělské politiky, kdy je velké množství pravomocí převedeno na samotnou Unii. Hlavním subjektem je EU, v členských státech

---

<sup>4</sup> Stránky interního informačního systému VŠB-TUO dostupné na <http://moodle.vsb.cz/>

se uplatňuje teritoriální přístup k rozvoji zemědělství a venkova na bázi lokálních, mikroregionálních a regionálních rozvojových programů a projektů. Cílem zemědělské politiky v ČR jsou:

- celoplošně provozované multifunkční zemědělství, konkurenceschopné v produkci soukromého zboží
- zemědělství založené na malém a středním podnikání rodinného typu
- provázání rozvoje zemědělství s rozvojem venkova
- produkce kvalitních potravin
- rozvoj sociálně vyváženého a trvale udržitelného zemědělství
- zachování kulturní krajiny
- zvyšování konkurenceschopnosti zemědělských a potravinářských výrobků vůči třetím zemím na základě vyšší kvality, bezpečnosti, pestrosti
- zvyšování podílu obnovitelných zdrojů energie

### **2.3.3. Zemědělská politika a vinařství**

Jednotlivé státy EU mají stanoveny maximální limity půdy, na kterých se může pěstovat vinná réva, neboli mohou být označeny v katastru nemovitostí jako vinice. Do tohoto limitu spadají:

- vinice
- viniční práva na opětovnou výsadbu, majitel může založit vinici v rozsahu, na který se viniční práva vztahují
- státní rezervy, viniční práva, kterými disponuje stát a přiděluje je na základě žádosti

Z předchozího textu vyplývá, že pozemky, na nichž je pěstována vinná réva, nejsou registrovány jako vinice navždy. Po zrušení vinice, vyklučení, majitel získává práva na opětovnou výsadbu vinice, která jsou také mj. obchodovatelná, a může je uplatnit na zcela jiném pozemku. V takovém případě se jedná o tzv. přesunutí vinice.

Plocha vinic, představující **současný produkční potenciál ČR činí 19 647 ha**, přičemž osazených ploch bylo v roce 2008 celkem **17 419 ha**. Ostatní plochy představují vyklučené vinice, práva na opětovnou výsadbu a státní rezervu.

## **Instituce působící ve vinařství**

Ve vinařství působí spousta institucí, mezi nejhlavnější patří:

- Ministerstvo zemědělství ČR
- Pozemkový fond ČR
- Pozemkový úřad ČR
- Státní zemědělský intervenční fond
- Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond
- Vinařský fond ČR
- Finanční úřady
- Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský Brno
- Státní zemědělská a potravinářská inspekce Brno
- Státní rostlinolékařská správa Praha

Z důvodů přílišné rozsáhlosti byly charakteristiky jednotlivých institucí zařazeny do přílohy č. 1. **Instituce ve vinařství**

## **Legislativní rámec vinohradnictví a vinařství**

Základní legislativa upravující vinařství vychází, jak už bylo výše řečeno, z práva EU a dále je rozvedena zákony ČR. Hlavními právními akty upravující oblast vinohradnictví a vinařství **v rámci EU jsou:**

- Nařízení Rady (ES) č. 1493/1999 o společné organizaci trhu s vínem
- Nařízení Komise (ES) č. 1227/2000, kterým se stanoví prováděcí pravidla týkající se produkčního potenciálu
- Nařízení Komise (ES) č. 2729/2000, kterým se stanoví prováděcí pravidla pro kontroly v odvětví vína
- Nařízení Komise (EHS) č. 2719/1992, o průvodním úředním dokladu při přepravě výrobků podléhajících spotřební daní v rámci režimu s podmíněným osvobozením od spotřební daně
- Nařízení Komise (EHS) č. 3649/1992, o zjednodušeném průvodním dokladu pro pohyb výrobků podléhajících spotřební daní, které byly propuštěny pro domácí spotřebu v odesílajícím členském státu, uvnitř Společenství

### **Legislativa upravující vinohradnictví a vinařství v rámci ČR:**

- Zákon č. 229/1992 Sb., o půdě a jeho novely
- Zákon č. 252/1995 Sb., o zemědělství a jeho novely
- Zákon č. 321/2004 Sb., o vinohradnictví a vinařství včetně všech Nařízení Rady a Komise ES
- Vyhláška č. 323/ Sb., – pokyny pro provádění zákona, evidence, formuláře
- Vyhláška č. 324/ Sb., seznam vinařských obcí a viničních tratí
- Nařízení vlády č. 245/2004 Sb., opatření ke společné organizaci trhu s vínem

### **2.4. Podpory vinařství v ČR**

Podpory ve vinařství v ČR, v podobě dotací a subvencí, zvyšují výnosy vinařů a zlepšují tak jejich konkurenceschopnost na evropském trhu. Dotace na vinice jsou poskytovány:

- **Od EU, prostřednictvím Státního zemědělského intervenčního fondu**
- **Prostřednictvím ČR**
- **Podpory z vinařského fondu ČR**
- **Podpory od Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu (PGRLF)**

Ve spoustě případů je nutné splnit zvláštní podmínky pro poskytnutí dotace. Podrobnější popis jednotlivých dotačních programů se nachází v **příloze č. 2. Dotace ve vinařství.**

### **2.5. Charakteristika révy vinné**

Réva vinná je vytrvalá rostlina, která na rozdíl od jednoletých rostlin setrvává na svém stanovišti v průměru asi třicet let. Během roku probíhá cyklem, jenž je zakončen tvorbou hroznů. Jednotlivé kroky tohoto vegetačního cyklu nejsou na sobě nezávislé, každý následný je výsledkem předchozího. Znázorníme si to na následujícím příkladu: Očka, která vyraší v roce N, se vytvořila už na jaře nebo v létě předchozího roku (N-1). Klimatické vlivy jako krupobití nebo třeba choroby mohou tedy negativně ovlivnit nejenom úrodu roku N-1, nýbrž roku N.

Vinný keř je dřevnatá rostlina s nedřevnatými částmi. Ve vytrvalých částech, tj. podnoží, roubu a kořenech se ukládají škrob, cukry a jiné zásobní látky. Tato zásoba energie je pro rostlinu nezbytná, aby přežila zimu a první období jarního růstu, než začnou

svou funkci plnit listy. Rostlina si z okolí svého stanoviště bere všechny prvky, které potřebuje pro růst a pro zrání plodů – hroznů. Kořenový systém prorůstá půdou a odjímá z ní vodu a minerální látky. Z těch kořeny produkují různé růstové látky, fytohormony. Všechny tyto látky cirkulují rostlinou, tak jak je potřebuje. Na začátku jara, jakmile stoupnou teploty, můžeme na čerstvých řezných ranách pozorovat vytékání mízy. Pěstitelé tomuto jevu říkají slzení révy a ohlašuje se tak začátek růstového cyklu.

Nadzemní část vinného keře je dřevnatá. Je to kmen (podnož a roub) a dvouleté letorosty, které mohou být podle typu řezu dlouhé nebo krátké. Z oček na tomto dvouletém výhonku vyráží réví (každoroční přírůstek), z něhož část ponese hrozny. Tak jako u všech rostlin fotosyntéza. To znamená, že listy pomocí slunečního světla zachyceného chloroforem odnímají z atmosféry oxid uhličitý a přeměňují ho na cukr. Ze získané energie se pak tvoří látky, které se v průběhu vegetace od sebe značně liší. Patří k nim několik aromatických látek a ty se ukládají v hroznech. Kvalitu sklizně a tím i kvalitu z ní vyrobeného vína ovlivňuje velmi mnoho faktorů. Pro zdárný růst révy a správnou vyzrálост hroznů jsou zapotřebí živiny, které si vinný keř bere ze vzduchu a z půdy. To samozřejmě předpokládá, že jeho nadzemní i podzemní části se vyvíjely optimálně.<sup>5</sup>

### **2.5.1. Požadavky révy vinné na stanoviště**

Na růst a životní děje vinné révy a tím více na její plodnost a hlavně na jakost plodů, působí výrazně mikroklimatické a půdní podmínky na daném stanovišti. Ty se projevují na jednotlivých odrůdách jako souhrnné působení ekologických faktorů. Abychom lépe porozuměli působení stanoviště na růst révy a mohli správně zvolit nepříhodnější stanoviště, máme-li k tomu možnost, musíme si nejprve osvětlit působení jednotlivých stanovištních faktorů na keře révy v průběhu vegetace.<sup>6</sup>

#### **Klimatické podmínky**

Vinná réva má velké požadavky především na klimatické podmínky. Geografické rozšíření vinné révy na zeměkouli je dáno mírným klimatickým pásmem. To ale nevylučuje vinohradnictví v subtropích a tropech, kde lze během roku dosáhnout dvě sklizně. Zimní klid je nahrazován přirozeným nedostatkem vody a odlistěním po řezu. Optimální klimatické podmínky má vinná réva v oblasti Středozevního moře, kde se také nachází přibližně polovina světových ploch vinic. Mezi nejvýznamnější klimatické faktory patří průměrná roční

---

<sup>5</sup> DOMINÉ, André. *Vino*. 2. vyd. Bratislava: Slovart, 2005, 928 s. ISBN 80-7209-347-9

<sup>6</sup> KRAUS, Vilém, HUBÁČEK, Vítězslav, ACKERMANN, Petr. *Rukověť vinaře*. Praha: KVĚT, 2002, 276 s. ISBN 80 – 85362-34-1

teplota. Réva vinná vyžaduje minimální průměrnou roční teplotu kolem 9°C, za optimální je považována teplota 11°C až 16°C. Důležitá je také nejnižší teplota v zimě. Konkrétní hodnota teploty, která může poškodit očka nebo i dřevo závisí na čase, kdy tyto mrazy nastanou, na předcházejícím vývoji počasí a na stavu rostliny. Důležitá je i délka vegetačního období, tj. období, kdy se průměrné denní teploty trvale pohybují nad hodnotou 10°C. V našich zeměpisných šířkách by se měla pohybovat nad 150 dní.

### **Nadmořská výška**

V Evropě se pohybuje hranice pěstování révy vinné kolem 650 m nad mořem, výjimku tvoří jižní svahy Alp, kde přesahuje i 1000 m.n.m. (Švýcarsko, Itálie). V Peru se pěstuje réva ještě ve výškách 1200 m.n.m., nejvýše položené vinohradnictví se nachází v Ekvádoru ve výškách 2 700 m.n.m. Přibližně každých 100 m převýšení se snižuje průměrná roční teplota o 0,6°C a cukernatost sklizených hroznů o 1°NM, zatímco obsah kyselin stoupá přibližně o 0,9 g/l.

### **Vzdálenost od moře**

S narůstající vzdáleností přibývá kontinentální počasí s vysokými teplotami v létě a nízkými v zimě, které révě nevyhovuje.

### **Expozice svahu**

Jižní svahy při svažitosti 14° přijímají asi o 20 % více sluneční energie, zatímco při stejné svažitosti severně orientované svahy přijímají sluneční energii v množství až o 30 % nižším oproti rovině. U jižně orientovaných svahů stoupá příjem sluneční energie až o svažitosti přibližně 35°. Na jižně orientovaných svazích se při svažitosti 10° zvyšuje energetický příjem téměř o 20 % oproti rovině, při svažitosti 20° o 34 % a při 30° svahu o 46 %. Roviny umožňují na druhou stranu snížit náklady na produkci měrné jednotky hroznů, ale vždy pouze za cenu nižší kvality. Velmi důležité je i světlo.

Světlo přímo ovlivňuje asimilaci a teplotu půdy. Minimální roční hodnota slunečního svitu za rok se pohybuje kolem 1 600 hodin, optimální je 1 800 a 2 200 hodin slunečního svitu za rok. Světlo má přímý vliv na základní květenství a z toho důvodu může být u zahuštěných keřů nejenom nižší kvalita hroznů, ale i nižší výnos. Zvláště u amerických druhů révy má na růst velký vliv i délka dne.



## **Střídání denních a nočních teplot**

V severních vinohradnických oblastech, kde je tato difference větší, se dosahuje většího množství aromatických látek ve víně. Naopak v jižních oblastech s menším rozdílem mezi denní a noční teplotou mají hrozny více cukru a vína pak více alkoholu.

Za optimální množství srážek pro révu je považováno 600 mm za rok, avšak je možné pěstovat révu vinnou bez snížení množství nebo kvality hroznů i při 300 mm. Je nutné pak jen lépe hospodařit s vláhou, půda by měla být pokryta. V našich podmínkách se pohybuje roční úhrn srážek mezi 400 – 500 mm. Samozřejmě je důležité i rozdělení srážek během roku.

## **Půda**

Réva vinná není rostlina příliš náročná na půdu, ale pokud má zdárně přežít zimní mrazy, letní sucho a současně dávat kvalitní a pravidelné sklizně, vyžaduje teplo, kypré a hluboké půdy, zvláště v nižších vrstvách vlhké. Pro velké sklizně jsou nejvhodnější hluboké, ne příliš suché, úrodné, humózní, písčito-hlinité půdy. K produkci hroznů na získávání vysoce kvalitních vín jsou nejvhodnější kamenité půdy, které nejsou použitelné pro žádnou jinou kulturní plodinu. Často stačí v takových případech jen tenká vrstva půdy mezi kamením k umožnění růstu révy vinné. K nejhorším půdám patří půdy vlhké, studené, jílovité, s vysokým obsahem vápna. Samozřejmě i každá odrůda má jiné požadavky na půdu. Všeobecně platí, že je vhodné půdu pokrýt buď pestrým společenstvím rostlin, nebo nastýláním, slámou, kůrou, kompostem, nejlépe však kamením. Takový pokryv půdy chrání horní vrstvu před vyschnutím.

Kamenitá půda je pro vinohradnictví nejvhodnější. Kamení zvyšuje kyprost půdy, kamenitá půda se podstatně hůře utužuje než půda jílovitá a otepluje půdu. Ideální je ve vinici celoplošný pokryv kamením. Následkem je nejednom oteplení půdy, udržení její vlhkosti a zamezení půdní eroze, ale i vytvoření vhodných podmínek pro vývoj živočichů v půdě. Předností je i nepotřebnost jakékoliv péče o půdu.

Písčitá půda je pro vinici rovněž vhodná. Svým účinkem se podobá kamenité. Štěrk je vhodný i k pokryvu půdy v polohách určených pouze pro vinice. Písčitá půda je imunní vůči révokazu. Jejím nedostatkem je nízká vodní kapacita.

Hlinité a jílovité půdy nejsou pro révu vinnou nejvhodnější a navíc je lze lépe využít k pěstování jiných kultur.

Vápenité půdy jsou světlejší, proto zůstávají na jaře déle v zimním klidu. Pro révu vinnou jsou méně vhodné, lze je využít pouze pro pěstování některých odrůd naštěpovaných na podnože snášející vápno v půdě.

Silně humózní půdy jsou sice kvalitní, kde lze pěstovat většinu plodin, ale ve vinohradnictví vedou ke kvantitativní produkci za současného snížení kvality.

## 2.5.2. Další faktory působící na kvalitu vinné révy

Na kvalitu vinné révy mimo výše zmíněných polohových faktorů působí nejrůznější choroby, jako plísně, houbové choroby, bakterie, virózy a fyziologické choroby. Působení těchto vlivů je víceméně sezónní, objevují se v průběhu „zeleného období“ vinné révy, tedy na jaře, v létě a na podzim. Těmto chorobám se dá předcházet ošetřováním vinice pomocí postřiků a „zelených prací“. Z dlouhodobého hlediska, tedy nemají vliv na hodnotu vinice (pokud tedy vinou nedostatečných zásahů nedojde k úhynu keřů).

### Houbové choroby

- Černá skvrnitost révy (*Phomopsis viticola*)
- Červená spála révy (*Pseudopezicula tracheiphila*)

### Plísně

- Plíseň révová - *Peronospora* (*Plasmopara viticola*)
- Padlí révové - *Oidium* (*Uncinula necator* Syn: *Oidium tuckeri*)
- Plíseň šedá (*Botrytis cinerea*)
- Zelená hniloba (*Penicillium expansum*)
- Rhizopová hniloba (*Rhizopus stolonifer*)
- Alternářiová hniloba (*Alternaria alternata*)
- Hořká hniloba - *Trichotecium roseum* na plísni šedé (z.B. *Trichothecium roseum* u. *Botrytis cinerea*)
- Rosellinia - hnití kořenů - kořenokaz révový (*Dematophora necatrix* Syn: *Rosellinia necatrix*)

### Bakterie

- Bakteriální nádorovitost - rakovina (*Agrobacterium vitis*)

### Virózy

- Virová svinutka (*Grapevine leafroll*)
- Infekční panašování listů (*Grapevine fanleaf*)

### Fyziologické choroby

- Nekróza (odumírání) stopky
- Nedostatek hořčíku
- Nedostatek drasla<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Stránky věnované pěstování vinné révy v České republice, dostupné na <http://www.wine.cz/>

### 3. Oceňování zemědělských pozemků v České republice

Zemědělská výroba je i s navazující výrobou potravinářskou jedním z tradičních odvětví národního hospodářství. Podíl zemědělství (spolu s lesnictvím) na hrubé přidané hodnotě v národním hospodářství se přibližuje průměru zemí bývalé evropské patnáctky. České zemědělství má za sebou stoletími prověřenou tradici, která nejenže zaručovala kýženou soběstačnost národa v základních potravinách, ale i tento středoevropský kout světa proslavila v zahraničí. V agrárním exportu se dlouhodobě uplatňují především komodity mléko, živá zvířata, obiloviny, cukr a slad.

Zemědělství podnikatelé dnes v ČR hospodaří na přibližně 4 264 tis. ha zemědělské půdy, která tak tvoří přibližně polovinu (54 %) celkové rozlohy státu. Na jednoho obyvatele republiky připadá 0,42 ha zemědělské půdy, z toho 0,30 ha půdy orné, což je přibližně evropský průměr. Více než třetinu půdního fondu ČR tvoří lesní pozemky. Od roku 1995 ubylo 15 tis. ha zemědělské půdy, oproti tomu výměra lesní půdy vzrostla o 16 tis. ha.

Zatímco výměra orné půdy v posledních deseti letech trvale klesá, výměra pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako trvalé travní porosty se naopak o 71 tis. ha zvýšila. Polovina zemědělského půdního fondu se nachází v oblastech méně příznivých pro hospodaření (tzv. LFA oblasti) a to jsou právě oblasti, kde se zakládání a udržování luk a pastvin podporuje.

Většina zemědělské půdy je nyní ve vlastnictví fyzických a právnických osob. K 31.12.2004 bylo ve vlastnictví státu 599,7 tis. ha zemědělské půdy, kterou pronajímá Pozemkový fond ČR. České a moravské zemědělství lze charakterizovat velkou roztržitostí vlastnictví půdy a velkým podílem najaté půdy (90 %) od velkého počtu pronajimatelů. Velikostní struktura podniků se výrazně liší od struktury podniků ve 25 členských zemích Evropské unie. Podniky s více než 50 ha zemědělské půdy totiž zaujímají 92,2 % z celkové výměry obhospodařované zemědělské půdy v ČR.

Zemědělská výroba zaměstnávala v roce 2004 přibližně 141 tis. osob a tento počet od začátku 90. let neustále klesá. Podíl pracovníků v zemědělství ve struktuře zaměstnanosti národního hospodářství tak činí na 2,9 %.

Zemědělství dnes již neslouží pouze výrobě potravin, ale přebírá na sebe i důležité společenské a ekologické funkce. Zemědělská činnost je nedílnou, ne-li esenciální složkou venkovského prostoru, který si zaslouží péči a podporu. Zemědělci jsou k těmto podobným

pro veřejnost i životní prostředí prospěšným činnostem vedení i celou škálou dotačních nástrojů, ať již národních či evropských.<sup>8</sup>

### 3.1. Oceňování

Oceňování je postup, jímž se získá cena nebo hodnota majetku. Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění. Obecně je postup ocenění zcela svobodný až na omezení, která jsou diktována účelem nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případně další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR.

Účel ocenění se váže na to, jakou informaci klient v závěrečné zprávě o ocenění vyžaduje, to znamená, že účel ocenění vychází z klientových potřeb. Ocenění poskytuje základ pro rozhodnutí týkající se oceňovaného majetku.

Ocenění může být vyžadováno pro různé účely:

- Převod, přechod, dělení anebo navyšování vlastnictví
- Financování a úvěrování
- Škody na majetku
- Účetnictví
- Daně a poplatky
- Investiční, arbitrážní a tržní poradenství
- Pojišťovnictví apod.

Většina ocenění je prováděna pro převody a přechody majetku nebo jiné transakce, ale vždy je měřítkem hodnota majetku na trhu, tedy částka, za kterou by mohl být realizován prodej. Přitom obvykle stát požaduje daně a poplatky jako podíl na transakcích, ale podíl, který on sám z majetku určuje podle předpisů, jež ke svým fiskálním potřebám vydal.<sup>9</sup>

#### 3.1.1. Oceňování majetku

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují

---

<sup>8</sup> Stránky ministerstva zemědělství dostupné na <http://eagri.cz/>

<sup>9</sup> SEJÁK, Josef a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů* 1.vyd. Praha. Grada Publishing, s.r.o., 1999. 256 s, ISBN 80-7169-393-6

všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiný osobní vztah mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- **Nákladový způsob**

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

- **Výnosový způsob**

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

- **Porovnávací způsob**

Porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

- **Další metody**

Oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.

Oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.

Oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

### 3.2. Členění pozemků pro účely oceňování

Pozemky se dělí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku na:

#### 1. Stavební pozemky

- nezastavěné pozemky určené k zastavění
- zastavěné plochy nádvoří, staveniště, zahrady a ostatní plochy
- skutečně zastavěné pozemky

#### 2. Zemědělské pozemky

- orná půda
- vinice, chmelnice
- zahrady, ovocné sady
- pole, louky, pastviny

#### 3. Lesní pozemky – vedeny v katastru jako les

#### 4. Vodní nádrže a vodní toky

#### 5. Jiné pozemky

- neplodná půda
- strže, rokle
- bažiny, močály

Veškeré pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí.

### Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Katastr je souborem informací o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a další právní vztahy. Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území jsou podle katastrálního zákona závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Katastrální úřad na požádání vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací výpis, opis nebo kopii, jakož i identifikaci parcel (tj. porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátoru katastru

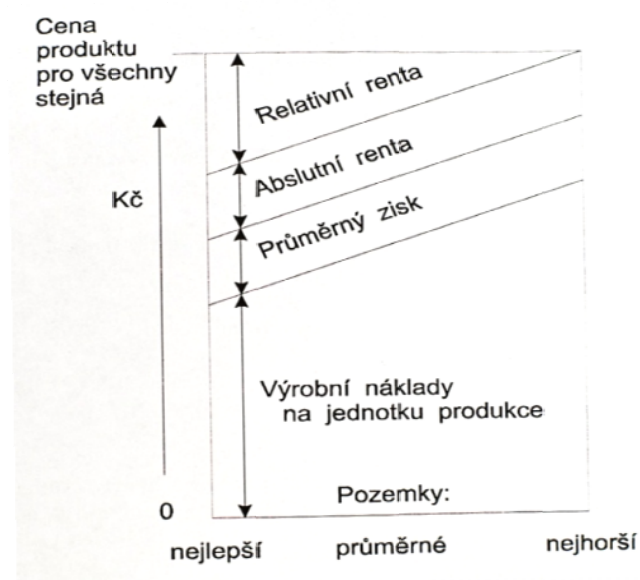
se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů).<sup>11</sup>

### 3.2.1. Ceny zemědělských pozemků

U zemědělských pozemků se velmi výrazně projevuje diferenciální (relativní) renta. K rentě viz obrázek 3.1. Schéma ceny zemědělského pozemku.

- Ve spodní části jsou vyznačeny výrobní náklady, které jsou na jednotku produkce u nejlepších pozemků nejmenší, u nejhorších největší, tyto náklady nese ten, kdo na pozemku produkuje výrobky (vlastník nebo nájemce).
- K tomu je třeba připočítat zisk, který má rovněž ten, kdo na pozemku produkuje výrobky, pokud by zisk neměl, nevyplatilo by se mu na pozemku hospodařit.
- Dále je zde absolutní renta, což je zisk vlastníka nejhoršího pozemku z vlastnictví pozemku (mohlo by se srovnávat s úrokem z ceny tohoto pozemku), tuto rentu mají všichni vlastníci pozemků.
- Vzhledem k tomu, že bez ohledu na výrobní podmínky všichni prodávají tytéž produkty za přibližně tutéž cenu, mají vlastníci lepších pozemků možnost chtít vyšší nájemné za pozemky – rozdíl tvoří diferenciální renta (možnost srovnávat s tím, že lepší pozemky jsou dražší, z vyšší ceny pozemků by byl vyšší úrok).

Obr 3.1. Schéma ceny zemědělského pozemku



Zdroj: Bradáč, Teorie oceňování nemovitostí, str. 453

<sup>11</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7.vyd. Brno: CERM, s. r. o., 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5

Takto by vlastně při podrobné znalosti podmínek hospodaření na konkrétním pozemku bylo možno provést ocenění výnosově – provést kalkulaci nákladů na výrobu a k nákladům připočíst přiměřený zisk. Rozdíl proti skutečně dosažené ceně je rentou, kterou je možno dosadit do vzorce pro výnosovou hodnotu. Podmínka znalosti skutečných podmínek hospodaření je však prakticky až na výjimky nesplnitelná, proto se výnosový způsob nahrazuje náhradními metodikami.<sup>12</sup>

### 3.3. Oceňování zemědělských pozemků

Oceňování je soubor činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Přesnost postupu a výběr metodiky je dán potřebou, podmínkami a účelem ocenění. V právním systému ČR lze rozlišovat dva základní přístupy k oceňování majetku, a to oceňování **administrativní** a oceňování **tržní**.

#### Administrativní ocenění

Oceňování administrativní je založeno na přesně daných a definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a ocenění se musí pohybovat dle přísně vymezených pravidel. Jakýkoliv prostor pro individuální názor je zde přísně limitován a výsledná cena při dodržení pravidel by měla být jednoznačná.

Účelem administrativního oceňování je především zaručení spravedlivého ocenění. Jedná se o poměrně rychlý způsob zjištění ceny, který také zaručuje, že žádný subjekt nebude znevýhodněn před jiným subjektem. Vzhledem k tomu, že význam administrativního oceňování lze spatřovat zejména v oblasti daňové, je tímto nástrojem zajištěna daňová spravedlnost pro všechny subjekty.

Nevýhodou administrativního ocenění je především to, že se administrativní ceny, i přes veškerou snahu zákonodárců, odlišují od těch tržních. Zejména proto využívají soukromé a veřejné instituce, využívající odhady majetku k rozhodování, metod tržního ocenění.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7.vyd. Brno: CERM, s. r. o., 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5

<sup>13</sup> Stránky interního informačního systému VŠB-TUO, dostupné na <http://moodle.vsb.cz/>



## Tržní ocenění

Tržní ocenění má velký význam pro soukromé i veřejné subjekty, které používají odhady majetku ke svému rozhodování, jelikož ve srovnání s administrativním oceněním se blíží.

Tržní oceňování je vlastně systematický a tvůrčí proces, spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věcí působí. U tržního ocenění neexistují předem daná pravidla postupy pro ocenění. Jejich volba závisí čistě na odhadci.

U oceňování zemědělských pozemků je **administrativní oceňování a tržní ocenění**. Vzhledem k tomu, že pro skutečně tržní ocenění chybí většinou dostatek podkladů o výnosovosti a rentabilitě zemědělského podnikání, je velmi často ocenění prováděno ve všech víceméně povinných převodech administrativní cenou (BPEJ).<sup>14</sup>

### 3.3.1. Administrativní oceňování

Administrativní cena je stanovena podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky 3/2008 Sb.

**Administrativní postup oceňování je sjednocující úřední, administrativní, předepsaný pro daně, poplatky a použitelný i jinak, určují hodnotu pozemků buď podle předem schválených cenových map, pevnými cenami podle velikosti obce, účelu zástavby nebo jiného využití pozemku nebo podle řízených cen pevně stanovených na základě předpokládaných výnosů s ohledem na bonitu půdy (BPEJ).**

#### Ceny zemědělských pozemků podle bonity

Poměrně časté je ocenění zemědělských pozemků srovnávací metodikou, kdy srovnávacím parametrem je bonita půdy. V předválečném období existovaly v jednotlivých okresech bonitační stupnice (zpravidla pětistupňové, přičemž obsah jednotlivých stupňů se okres od okresu lišil). K těmto bonitám byly známy průměrné ceny, takže nebylo problémem cenu zemědělského pozemku odhadnout.

V období socialismu nejprve platily stopceny. Potom byla úředně stanovena cena pro převod mezi občany resp. občany a soc. organizacemi, po dlouhou dobu jednotně pro celý stát ve výši 0,40 Kč/m<sup>2</sup>. Mezi státními organizacemi se pozemky převáděly bezúplatně.

---

<sup>14</sup> SEJÁK, Josef a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů* 1.vyd. Praha. Grada Publishing, s.r.o., 1999. 256 s, ISBN 80-7169-393-6

Tato cena vydržela až do roku 1990, kdy vyhláškou č. 316/1990 Sb. byly stanoveny ceny podle tzv. „Bonitovaných půdně ekologických jednotek“ (ve zkratce BPEJ). Využito přitom bylo rozsáhlých výzkumných prací předchozího období, kdy byly všechny zemědělské pozemky podrobně zařazeny do tříd BPEJ pro diferenciaci příspěvků zemědělským družstvům podle podmínek, za nichž hospodaří.

Kód BPEJ je v ČR pětimístný a zahrnuje hlavní údaje, charakterizující pozemek (nadmořskou výšku, sklon svahu, světovou stranu, hloubku humusové vrstvy, její provzdušněnost vlhkost atd.). Každému kódovanému číslu byla přiřazena cena do 1.2.2008 v rozmezí 1 až 17,25 Kč/m<sup>2</sup>. BPEJ je definována na základě agronomicky zvláště významných charakteristik klimatu, půdy a konfigurace terénu. Konkrétní vlastnosti BPEJ v bonitačních mapách a v databázi jsou vyjádřeny pětimístným kódem, v němž jednotlivé číslice značí:

- 1. Číslice – příslušnost ke klimatickému regionu (klimatický region – území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin: stanoveno na základě sumy průměrných denních teplot nad 10°C, průměrných ročních teplot vzduchu, průměrného ročního úhrnu srážek, pravděpodobnosti výskytu suchých vegetačních období a vláhové jistoty).
- 2. a 3. Číslice – příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (hlavní půdní jednotka – účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, tyto jsou charakterizovány morfologickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, u některých výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu).
- 4. Číslice – kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám.
- 5. Číslice – kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

Základní cena podle BPEJ se následně upravuje podle příslušné přílohy:

- Přírážkami za výhodnou polohu v obci (mj. předpoklad budoucího zastavění, zahrady ve městech apod.).
- Srážkami za vzdálenost od okraje obce (postupně zvyšující se náklady a ztráta času na dopravu k zemědělskému pozemku).
- Srážkami za vady pozemku pro obdělávání (vyčnívající skála, stožáry zatěžující obdělávání aj.).<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7.vyd. Brno: CERM, s. r. o., 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5

## Postup při oceňování BPEJ

- 1) Zjistíme, pod jakou kulturou je pozemek veden v KN.
- 2) Nahlédneme do příslušného územního a regulačního plánu obce.
- 3) Zjistíme, zda není pozemek zastavěný – osobní prohlídka.
- 4) Zjistíme geometrický plán parcely, zda nesousedí s jinou parcelou.
- 5) Zjistíme cenu BPEJ.
- 6) Upravíme podle přílohy č. 20 (zda pozemky neleží u dané obce).

Pokud pozemek nemá BPEJ je mu přiřazena cena podle příslušné vyhlášky.

**Metoda BPEJ vychází z výnosového způsobu oceňování majetku.**

### 3.3.2. Tržní oceňování

Tržní oceňování znamená zcela volnou tvorbu cen, i když podle přísných pravidel trhu, pro ostatní účely s modifikací metod podle cíle, jímž má sloužit.

Pokud jsou na trhu nemovitostí s něčím problémy, pak je to s cenami zemědělských pozemků. Nedostatek koncepce v zemědělství a nejistota v potřebě a sortimentu zemědělské výroby se promítá i do trhu s pozemky. Přes stále platnou ochranu zemědělského půdního fondu je v současné době asi nejvýhodnější zemědělské pozemky, pokud to jde, **zpeněžit jako stavební**. **Tržní cena** (podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách §2 cena sjednaná), tj. cena za kterou jsou pozemky v běžném obchodním styku k datu ocenění a za daného správního stavu na základě skutečných jejich vlastností a ostatních kvalit a na základě jejich polohy prodávány, se nejčastěji určuje srovnávací metodou. Ta ovšem v ČR nemá **zatím** předpoklad k tomu, aby se takové ceny mohly sbírat a zveřejňovat. Nejčastěji se proto tržní ocenění zemědělské půdy **provádí indexovou metodou**, při níž je za základ vzata směrná cena zemědělské půdy, která se u nás doporučuje např. 3000 Kč/ha. Výsledná cena se pak určí vynásobením směrné ceny výnosovými ukazateli.

Tato metoda je samozřejmě velice přibližná. **Přesnější** je použití průměrné **výnosovosti skutečného zemědělského podniku** místo směrné hodnoty, což dává širší paletu výsledků.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> SEJÁK, Josef a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů* 1.vyd. Praha. Grada Publishing, s.r.o., 1999. 256 s, ISBN 80-7169-393-6

## Nákladové metody ocenění majetku

Při zjišťování obchodní hodnoty na základě věcné hodnoty se musí vycházet ze součtu hodnoty pozemku, hodnoty budovy, jakož i z hodnoty ostatních součástí, popřípadě příslušenství oceňovaného předmětu. Hodnota staveb se rovná nákladům, za něž by bylo možno oceňovaný objekt ke dni ocenění postavit se stejnou konstrukcí, způsobem provedení a se stejným vybavením na tomtéž místě.

Znehodnocení představuje snížení hodnoty v důsledku stáří, kvality stavby, poškození stavby, nedostatečné údržby a oprav. Nezanedbatelné je i morální zastarání.

Jiné okolnosti mající vliv na hodnotu (ochrana památek, závazky, břemena apod.), které nebyly podchyceny při stanovování věcné hodnoty, je nutno brát v úvahu formou přirážek a srážek....

**Přiměřené opotřebení** se stanoví na základě stáří stavby, jejího technického stavu jako výrazu údržby, prováděných oprav, případně dalších vlivů.

Větší, významnější přístavby a nástavby se uvažují od doby svého dokončení s tím, že ukončení jejich životnosti se předpokládá současně s původní částí objektu. Rozsáhlejší modernizace a rekonstrukce je možné zohlednit použitím vhodné metodiky z odborné literatury s podrobným zdůvodněním a výpočtem.<sup>17</sup>

Nákladové oceňování není při oceňování zemědělských objektů příliš obvyklé, jelikož vychází z opotřebení užitých materiálů na výstavbu objektu. Používá se tedy především v případech, kdy je zemědělská půda součástí nějaké stavby. Popis nákladové metody je zde zahrnut především k doplnění výčtu užitých metod, ale také z důvodu že součástí pozemku vinice (podobné je to i u chmelnice) jsou nosné konstrukce pro keře révy vinné, které se dají také touto metodou ocenit.

## Výnosové metody ocenění majetku

Výnosová metoda je významná především pro investory, kteří se rozhodují, zda by daná investice byla pro ně efektivní či nikoliv. Jak už její název napovídá, vychází ze schopnosti dané věci produkovat výnosy. Odhadce tedy zjišťuje, jaká částka musí být v bance při daných úrokových sazbách uložena, aby byl zajištěn stejný výnos, který je realizován z pronájmu z dané věci.

---

<sup>17</sup> Stránky interního informačního systému VŠB-TUO, dostupné na <http://moodle.vsb.cz/>

Při určování výnosové hodnoty musíme provést analýzu výnosů z dané věci, analýzu budoucích nákladů a určit míru kapitalizace, pomocí které se provádí přepočet na současnou hodnotu. Odhadce dále hodnotí, zda stav dané věci umožňuje dlouhodobý příjem z pronájmu, a zároveň bere v potaz, zda si vlastník oceňovaného majetku hodlá majetek ponechat nebo či je chce po nějaké době prodat.

U výnosových metod oceňování majetku se používají různé způsoby podle doby příjmu, který je zaručen z pronájmu dané věci. Jsou to:

- **Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem**
- **Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem**
- **Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků.<sup>18</sup>**

### **Metoda porovnávací hodnoty (komparativní)**

Při zjišťování hodnoty porovnáváním cen je nutno obchodní hodnotu nemovitostí nebo částí nemovitostí odvodit z vhodných kupních cen porovnatelných nemovitostí nebo částí nemovitostí. Přitom je nutno přihlížet k odchýlným vlastnostem oceňovaného předmětu a ke změnám poměrů na trhu podle míry jejich vlivu na obchodní hodnotu pomocí přiměřených přírůžek a srážek.

Porovnatelné nemovitosti jsou takové nemovitosti, které se s ohledem na okolnosti ovlivňující obchodní hodnotu do značné míry shodují s předmětem oceňování.

Porovnávací ceny jsou takové ceny, které byly dosaženy v obvyklém obchodním styku v podobě okolo rozhodujícího dne pro zjišťování. Každá porovnávací cena, která byla dohodnuta více než rok před nebo po rozhodujícím dnem pro stanovení hodnoty, se musí valorizovat v souladu s kolísáním základní ceny v dotyčné oblasti.<sup>19</sup>

Pro zjištění Porovnávací hodnoty se používají následující metody:

- **Metoda porovnání odbornou rozvahou (průměr)**
- **Metoda zjištění pomocí koeficientu prodejnosti**
- **Metoda přímého porovnání**
- **Metoda nepřímého porovnání**

---

<sup>18</sup> Stránky interního informačního systému VŠB-TUO, dostupné na <http://moodle.vsb.cz/>

<sup>19</sup> SEJÁK, Josef a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů* 1.vyd. Praha. Grada Publishing, s.r.o., 1999. 256 s, ISBN 80-7169-393-6

## 4. Aplikace ocenění vinice na konkrétním příkladě

Čtvrtá kapitola se zabývá oceňováním již konkrétní vinice. Vinice bude oceněna tržním způsobem a to metodou **výnosovou** a **porovnávací** a **administrativní metodou** podle oceňovací vyhlášky č. 3/2008SB.

### 4.1. Charakteristika vinice

Oceňovaná vinice se rozkládá na parcele o výměře 1395 m<sup>2</sup>, v katastrálním území obce Mikulčice, na parcelách 2262, 2261/2, 2257 a 2256. Vinice je součástí viniční trati Padělky a je vzdálena zhruba 1 km od obce (viz. obrázek č. 4. 1. Viniční oblast Padělky).

Sloupky použité na výstavbu nosné konstrukce vinice jsou betonové, jak je zřejmé z obrázku č. 4.2. Oceňovaná vinice.

Obr. č. 4.1. Viniční oblast Padělky



Zdroj: <http://amapy.centrum.cz>

Obr. č. 4.2. Oceňovaná vinice



Zdroj: Vlastní zpracování

V oceňované vinici se nacházejí odrůdy: 150 keřů odrůdy Zweigeltrebe ve věku 30 let, 150 keřů odrůdy Moravský muškát ve věku 30 let a 260 keřů odrůdy Rulandské šedé ve věku 6 let. Odrůdy Zweigeltrebe a Moravský muškát patří v klasifikaci odrůd do kvalitativní skupiny B. Odrůda Rulandské šedé spadá do kvalitativní skupiny A. Ve vinici se tedy nachází 560 keřů vinné révy. Průměrná hustota vinice je 4 014 keřů na hektar. Majitel počítá s vykloučením 300 keřů odrůd B, tedy Zweigeltrebe a Moravský muškát, ve věku keřů 35 let. Situace je znázorněna v tabulce č. 4. 1. Odrůdová skladba.

**Tab. č. 4.1. Odrůdová skladba**

	Rok výsadby	Plocha (m <sup>2</sup> )	Počet keřů (ks)	Rok vyklučení
Rulandské šedé	2004	735	260	2044
Muškat moravský	1980	330	150	2015
Zweigeltrebe	1980	330	150	2015
<b>Celkem</b>		<b>1395</b>	<b>560</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

Bonitně půdní ekologická jednotka ve vinici má označení 00501, což znamená, že vinice se nachází v rovině s všestrannou expozicí. Půda ve vinici je černozem slabě skeletovitá a středně hluboká.

Výnos z vinice se v jednotlivých letech pohybuje ve výši 2 kg na keř. Sklizené hrozny jsou vynikající kvality.

## 4.2. Tržní oceňování

Při zjišťování tržní hodnoty vinice bude použita výnosová a porovnávací metoda. Nákladová metoda není příliš vhodná pro ocenění vinice.

### 4.2.1. Výnosová metoda

Pro ocenění vinice bude nejvhodnější užití způsobu výpočtu výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků, kde se místo výnosů a nákladů za základ pro výpočet výnosové hodnoty používají příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období.

Ocenění vinice vychází z konkrétního stáří jednotlivých keřů a předpokládané době vyklučení. Tyto informace se nacházejí v tabulce č. 4.1. Odrůdová skladba. **V příloze č. 3. Celková výnosová hodnota vinice**, se nachází výpočet ocenění vinice doby jejího vysazení, až po její vyklučení. Jedná se o teoretické ocenění vinice výnosovým způsobem, metodou diskontovaných peněžních toků, které předpokládá, že vinice by byla vysazená v roce 2010 a její životnost 40 let, tedy než by dosáhla poklesu výnosů a byla ve 40 roce, tedy v roce 2050 vyklučena.

### Určení příjmů a výdajů

Jednotlivé příjmy a výdaje související s oceňovanou vinicí byly získány od majitele vinice, případně čerpány z materiálu Ekonomika vinohradnictví, dostupného na stránkách Českého vinařského fondu. Materiál se nachází v příloze č. 4. Ekonomika vinohradnictví.

## Výdaje

Výdaje na pěstování vinice můžeme rozdělit na **provozní výdaje**, **výdaje na práci** a **ostatní výdaje**.

**Provozní výdaje** zahrnují výdaje na naftu spotřebovanou při údržbě vinice pomocí zahradnické techniky v hodnotě 600 Kč, počítám-li s cenou nafty 30 Kč/l, výdaje na postřiky proti chorobám sítě proti poškození ptactvem, feromonové odpuzovače proti škůdcům a dravého roztoče *Typhlodromus Pyri*, který je přirozenou ochranou vinné révy proti sviluškám a vlnovníkům, ovšem jeho výskyt ve vinici je nechtěně redukován užitím postřiků. Celkové provozní výdaje na vinici o rozměrech 1 395m<sup>2</sup> činí **5 890 Kč za rok**.

**Práce** ve vinici je specifická a je zde potřeba ve většině případů větší odbornosti. Proto budeme počítat s hodinovou sazbou 100 Kč/hod. Mezi práce vykonávané ve vinici patří řez, ve spoustě případů platí od keře, zelené práce, okopávka, mulčování trávy, sběr réví, sečkování a sklizeň. Výdaje na práci tedy ročně činí zhruba **7 920 Kč**.

**Tab. č. 4.2. Provozní výdaje na vinici o rozloze 1395 m<sup>2</sup>**

Položka	Cena (Kč)
Nafta (30 Kč/l)	600
Postřiky	2 800
Sítě	1 400
Feromonové odpuzovače	530
Dravý roztoč <i>Typhlodromus pyri</i>	560
<b>Celkem</b>	<b>5 890</b>
<b>Práce (100Kč/hod)</b>	
Řez (2Kč/hlava)	1 120
Zelené práce	4 200
Okopávka, mulčování trávy, sběr réví, sečkování(2x)	2 000
Sklizeň	600
<b>Celkem</b>	<b>7 920</b>
<b>Ostatní výdaje</b>	
Daň z nemovitostí Mikulčice průměrné ceny pozemků 7,12 Kč/m <sup>2</sup>	75
Pojistné vinic	195
Vyklučení vinice	4 200 <sup>20</sup>
<b>Celkem</b>	<b>270</b>
<b>Výdaje v ostatních letech celkem</b>	<b>14 080</b>

Zdroj: vlastní zpracování

<sup>20</sup> Jedná se o zrušení vinice, není proto započítáno do každoročních nákladů, ale je odečteno na konci od výnosové hodnoty vinice, jako zůstatková cena



Mezi ostatní výdaje patří pojistné a daň z nemovitostí vinic v souhrnné hodnotě **270 Kč**.

Výdaje v roce, ve kterém oceňovaná vinice již plodí, se pohybují okolo **14 080 Kč**. Hodnoty jednotlivých položek všech výdajů jsou zobrazeny v tabulce č. 4.2. Provozní výdaje na vinici o rozloze 1395 m<sup>2</sup>.

### **Vyklučení vinice**

Po 40 roce se předpokládá, že se začnou snižovat výnosy z vinice, a počítá se s jejím vyklučením. Po vyklučení vinice se půda obvykle nechá odpočinout několik let, než se znovu osadí vinnou révou, případně jinou plodinou.

Očekávaná finanční náročnost vyklučení vinice se počítá okolo 30 000 Kč/ha. Z čehož jsou 10 000 Kč materiálové náklady a 20 000 Kč provozní náklady. Při vyklučení vinice o velikosti 1395 m<sup>2</sup> budou celkové výdaje na vyklučení zhruba 4 200 Kč.

Majitel plánuje vyklučit starou část vinice, osázenou odrůdami kvalitativní skupiny B, ve věku 35 let tedy v roce 2015, aby nechal půdu odpočinout a později osázel vinnou révou kvalitativní skupina A.

### **Příjmy z vinice**

Do příjmů z vinice patří **dotace** a příjmy ze **sklizně**.

Dotace jednotlivým vinařům jsou poskytovány především prostřednictvím fondu SZIF. Dotacím do vinohradnictví je věnována kapitola č. 2.4. Podpory vinařství v ČR.

Majitel oceňované vinice má nárok na dotaci poskytovanou v závislosti na způsobu pěstování vinné révy, a to buď v systému integrované produkce v hodnotě 1 624 Kč ročně. Anebo v rámci ekologického zemědělství 3 414 Kč. Jelikož při pěstování vinné révy, na rozdíl od spousty jiných zemědělských plodin, není příliš velký rozdíl v nárocích při pěstování v systému integrované produkce a pěstování v systému ekologického zemědělství, rozhodl se pro pěstování v systému ekologického zemědělství. Výše každoroční dotace tedy bude činit **3 414 Kč**.

Hodnota sklizených hroznů je každý rok různá, výkupní hodnota hroznů se pohybuje od 10 Kč do 15 Kč za kilogram. To je ovšem hodnota hroznů při standardní výši cukernatosti. Při výnosu 2 kg hroznů na keř je obvykle cukernatost obvykle vyšší. Hrozny s vyšší

cukernatostí se prodávají (prodávají-li se) mimo výkupní tabulky, např. prostřednictvím inzerce, jejich hodnota je samozřejmě vyšší. S klesajícím výnosem hroznů na keř roste také jejich fenologická vyzrállost. Výnos hroznů na keř není ovšem jediným faktorem působícím na kvalitu sklizně.

Dalšími faktory je např. kvalita počasí, stáří vinice nebo případně nemoci (viz. kapitola č. 2.5.2. Další faktory působící na vinnou révu). Kvalitu počasí nemůže vinař ovlivnit, podle ní se také určuje kvalita ročníku vína. Podobně nemůže ovlivnit ani stáří vinice, ovšem při nižších výnosech na keř vinice není vinice věkem unavená a vydrží výnosnost standardně kvalitních hroznů déle a právě věkem roste fenologická vyzrállost hroznů, takže jejich hodnota spíše roste. Navíc při kvalitní péči vydrží takto nevytížená vinice ve stabilním výnosu i 40 let. V případě ohrožení vinice nemocemi a škůdci se předchází aplikací postřiků a použitím sítí, feromonových odpuzovačů a nasazením dravého roztoče *Typhlodromus pyri*.

Hodnota hroznů při správném ošetření a při nepřetěžování vinice, tedy nízkém výnosu na keř, se bude pohybovat v oceňované vinici v částkách 15 - 25 Kč/kg.

V oceňované vinici se nachází 260 keřů odrůdy Rulandské šedé, která spadá kvalitou mezi odrůdy s označením A. Hodnota hroznů A skupiny bude 25 Kč/kg. Při výnosu 2 kg na keř bude hodnota sklizených hroznů mít hodnotu 13 000 Kč. Dále se v oceňované vinici nachází 150 keřů odrůdy Zweigeltrebe a 150 keřů odrůdy Muškát moravský, tyto odrůdy patří do kvalitativní skupiny B. Hodnota hroznů B skupiny bude mít hodnotu okolo 15 Kč/kg. Hodnota hroznů odrůd Zweigeltrebe a Moravský muškát sklizených v oceňované vinici bude asi 9 000 Kč. Celková hodnota sklizených hroznů tedy bude 22 000 Kč, jak je znázorněno v tabulce č. 4.3. Příjmy z vinice.

Sklizeň B odrůd bude probíhat pouze pět let do roku 2015, poté bude vinice vyklučena. Úměrně tomu se při výpočtu sníží i dotace.

**Tab. č. 4.3. Příjmy z vinice**

<b>Příjmy v prvním roce</b>	<b>Hodnota příjmů (Kč)</b>
Sklizeň A 30 Kč/kg	13 000
Sklizeň B 25 Kč/kg	9 000
Dotace	3 414
<b>Příjmy celkem</b>	<b>25 414</b>

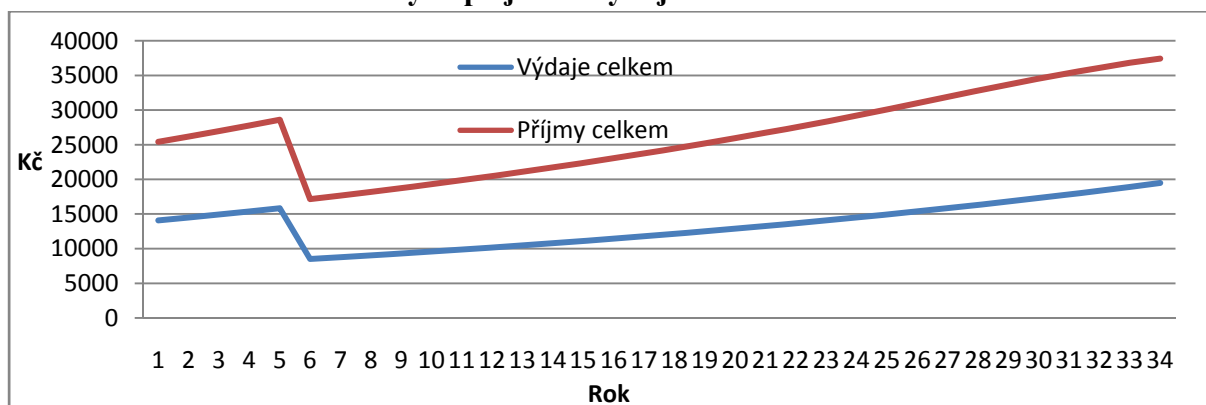
Zdroj: vlastní zpracování

## Hodnocení příjmů a výdajů

Vinice je velmi náročná na údržbu a její pěstování vyžaduje pravidelnou a svědomitou péči. Výdaje v prvním roce dosáhnou částky okolo 14 000 Kč. Mezi nejnáročnější výdaje na vinici patří výdaje na postřiky a výdaje na zelené práce. Mezi příjmy z vinice patří výnosy ze sklizně a dotace, které se v prvním roce pohybují okolo částky 25 400 Kč. V roce 2015, tedy v pátém roce oceňované vinice počítá majitel s vykloučením části vinice. Klesnou příjmy, včetně příjmů z dotací a, ale zároveň klesnou také výdaje, a to včetně výdajů na daň z pozemku, či pojištění vinice. Pro všechny hodnoty příjmů a výdajů je předpokládán nárůst o 3 % předpokládané míry inflace v každém roce.

Předpokládaný vývoj příjmů a výdajů, které plynou z obdělávání oceňované vinice, znázorňuje Graf č. 4.1 Přehled očekávaných příjmů a výdajů. Tabulka, ve které jsou zobrazeny všechny příjmy a výdaje plynoucí do oceňované vinice v jednotlivých letech, se nachází v příloze č. 5. Přehled příjmů a výdajů u oceňované vinice.

**Graf č. 4.1. Přehled očekávaných příjmů a výdajů**



Zdroj: vlastní zpracování

### Výpočet výnosové hodnoty (VH) pomocí diskontovaných peněžních toků

Základní matematický vzorec je následující:

$$VH = (\sum (\check{C}T_t / (1+i)^{t-1})) + ZC_n \quad (4.1)$$

$\check{C}T_t$  .... Čistý peněžní tok v roce t

i .... Úroková míra setinná

n .... Počet období, ve kterých je čistý peněžní tok a následný prodej realizován

$ZC_n$  .... Zůstatková cena za kterou je věc prodána v roce n.

### Výpočet:

i ... 7 % podle přílohy č. 16 oceňovací vyhlášky č. 3/2008

$n_1$  ... 6 let

$n_2$  ... 35let

$ZC_n$  bude v tomto případě záporná, protože se nejedná o částku, kterou v roce  $n$  dostaneme, ale jedná se o částku, kterou budeme muset v roce  $n$  vydat na vykloučení vinice

$ZC_6$  ... - 2250 Kč

$ZC_{35}$  ... - 1950 Kč.

$\sum \check{C}T_{34} = 434\,256$  Kč

$$\sum (\check{C}T_{34} / (1+0,07)^{34-1}) = 162\,140 \text{ Kč}$$

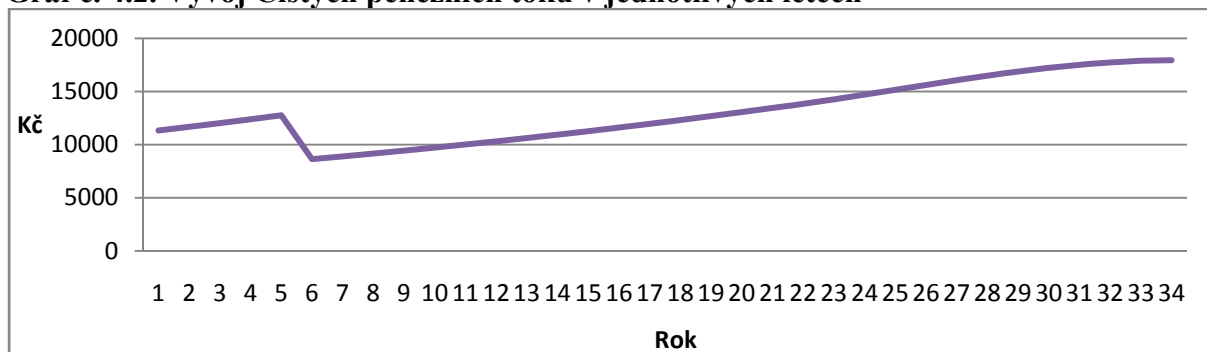
$$VH = 162\,140 - 2\,250 - 1\,950$$

$$VH = 157\,940 \text{ Kč} = 158\,000 \text{ Kč}$$

Součet čistých peněžních toků v 34.roce pěstované vinice je roven 434 256 Kč. Současná hodnota čistého peněžního toku ve 34. roce a při 7 % úrokové míry setinné, se kterou je počítáno u zemědělských pozemků, je rovna 162 140 Kč. Od této částky byly odečteny zůstatkové ceny v 2 250 Kč a 1 950 Kč. Zůstatkové ceny jsou v tomto případě záporné, jelikož se jedná o částky vynaložené na vykloučení vinice v 6. a 35. roce pěstování vinice, převedené na současnou hodnotu.

Výnosová hodnota oceňované vinice tedy činí 157 940 Kč, po zaokrouhlení 158 000 Kč.

**Graf č. 4.2. Vývoj Čistých peněžních toků v jednotlivých letech**



Zdroj: vlastní zpracování



## **Vinice č. 2**

Vinice se nachází zhruba 2 km od obce Josefův ve viniční trati Roztrhanské. Vinice se rozkládá na ploše o výměře 1170 m<sup>2</sup>, v nadmořské výšce 210 m – 190 m. n. m.

BPEJ vinice je 00810 na ploše 621 m<sup>2</sup> což znamená, že vinice se nachází na mírném svahu s všestrannou expozicí a hlavní půdní jednotka je černozem bez skeletu s velkou hloubkou. Zbylá plocha 549 m<sup>2</sup> se nachází na rovině se všestrannou expozicí, půda je stejná.

Vinice byla prodána v roce 2007 za částku 29 250 Kč. Stáří vinice v době prodeje je odhadováno na 30 let.

Hustota vinice je nadprůměrná. Prováděný řez je nekvalitní. Sloupky použité na stavbu nosné konstrukce jsou betonové. Vinice má široké řádky vhodné k obdělávání větší technikou. Hustota vinice vyrovnává ztrátu výnosu způsobenou širokými řádky.

## **Vinice č. 3**

Vinice se nachází přímo v obci Lužice. Vinice se rozkládá na ploše o výměře 427 m<sup>2</sup> v nadmořské výšce 171 m. n. m.

BPEJ vinice je 02110, což znamená, že vinice se nachází na mírném svahu se všestrannou expozicí. A hlavní půdní jednotka je arenického subtypu, což znamená, že jejím velkým podílem jsou lehké nevododržné substráty s velkým sklonem k vysoušení.

Vinice byla prodána v roce 2005 za cenu 10 000 Kč. Odhadované stáří v době prodeje je 20 let.

Hustota vinice je průměrná se středně vzdálenými řádky. Prováděný řez je nekvalitní. Sloupky na použité na stavbu nosné konstrukce jsou železné.

## **Vinice č. 4**

Vinice se nachází poblíž obce Mikulčice ve viniční trati Padělky, nedaleko oceňované vinice, a je vzdálena zhruba 1 km od obce. Vinice se rozkládá na ploše o výměře 442 m<sup>2</sup> v nadmořské výšce 190 m.n.m.

BPEJ vinice je 00501, což znamená, že vinice se nachází v rovině se všesměrnou expozicí a půdní jednotka je černozem s nízkou skeletovitostí a střední hloubkou.

Vinice byla prodána v roce 2004 za cenu 5 300 Kč. Odhadovaný věk vinice v době prodeje je 30 let.

Hustota vinice je podprůměrná, prováděný řez révy je nekvalitní. Sloupky použité na stavbu nosné konstrukce jsou betonové. Vinice má řádky velmi nepravidelné, sloupky jsou postavené do oblouku. V současné době je vinice vhodná k vyklučení.

#### **Vinice č. 5**

Vinice se nachází přímo v obci Lužice. Vinice se rozkládá na ploše o výměře 307 m<sup>2</sup> v nadmořské výšce 171 m.n.m.

BPEJ vinice je 02110, což znamená, že vinice se nachází na mírném svahu se všestrannou expozicí. A hlavní půdní jednotka je arenického subtipu, což znamená, že jejím velkým podílem jsou lehké nevododržné substráty s velkým sklonem k vysoušení.

Vinice byla prodána v roce 2004 za cenu 16 000 Kč. Odhadované stáří v době prodeje 15 let.

Hustota vinice je průměrná se středně vzdálenými řádky, prováděný řez je kvalitní. Sloupky použité na stavbu nosné konstrukce jsou železné.

#### **Vinice č. 6**

Oceňovaná vinice se nachází zhruba 1 km od obce Čejkovice ve viniční oblasti odměrky. Vinice se rozkládá na ploše 2680 m<sup>2</sup>.

BPEJ vinice je 00810 na ploše 621 m<sup>2</sup>, což znamená, že vinice se nachází na mírném svahu se všestrannou expozicí a hlavní půdní jednotka je černozem bez skeletu s velkou hloubkou. Zbývá plocha 549 m<sup>2</sup> se nachází na rovině se všestrannou expozicí, půda je stejná.

Vinice byla prodána v roce 2007 za částku 34 660 Kč. Odhadované stáří vinice v době prodeje je 30 let.

Hustota vinice je průměrná se širokými řádky. Prováděný řez je nekvalitní, sloupky použité na stavbu nosné konstrukce jsou v jedné polovině vinice kovové a ve druhé betonové.

Vinice je zatížená omezením dispozičních práv a předkupním právem.

#### **Vinice č. 7**

Oceňovaná vinice se nachází zhruba 1 km od obce Čejkovice ve viniční oblasti Díly u Rasky. Vinice se rozkládá na ploše 382 m<sup>2</sup>.

BPEJ vinice je 00850, což znamená, že se nachází ve svahu se středním sklonem (12° – 17°). Expozice je severní. Hlavní půdní jednotka je černozem bez skeletu s velkou hloubkou.

Vinice byla prodána v roce 2005 za částku 14090 Kč. Odhadované stáří vinice v době prodeje je 25 let.

Hustota vinice je nadprůměrná s úzkými řádky. Prováděný řez je kvalitní, sloupky použité na stavbu nosné konstrukce jsou betonové.

#### Shrnutí informací

Informace k jednotlivým srovnávaným vinicím jsou přehledně zobrazeny v tabulce č. 4.4. Srovnávané pozemky.

**Tab. č. 4.4. Srovnávané pozemky**

Č. p.	Lokalita	Pramen	Technický popis	Rok prodeje	Cena (Kč)
1	Mikulčice - Padělky, 1 km od obce	Kupní smlouva	725 m <sup>2</sup> , 190 m.n.m., BPEJ 00501, betonové sloupky, nekvalitní řádky, ne příliš kvalitní řez, 25 let	2008	20 000
2	Josefov - Roztrhanské, 2 km od obce	Kupní smlouva	1170 m <sup>2</sup> , 210 - 190 m.n.m., BPEJ 00100, 00810, betonové sloupky, široké řádky, nekvalitní řez, stáří 30 let	2007	29 250
3	Lužice, v obci	Kupní smlouva	427 m <sup>2</sup> , 171 m.n.m., BPEJ 02110, železné sloupky, střední řádky, nekvalitní řez, stáří 20 let	2005	10 000
4	Mikulčice - Padělky, 1 km od obce	Kupní smlouva	442 m <sup>2</sup> , 190 m.n.m., BPEJ 00501, betonové sloupky, nekvalitní řez, velmi nízká hustota, nepravidelné řádky, stáří 30 let	2004	5 300
5	Lužice, v obci	Kupní smlouva	307 m <sup>2</sup> , 171 m.n.m., BPEJ 02110, železné sloupky, kvalitní řez, 15 let	2004	16 000
6	Čejkovice, 1 km od obce	Kupní smlouva	2 680 m <sup>2</sup> , 240 m.n.m., BPEJ00810, betonové a železné sloupky, nekvalitní řez, široké řádky, stáří 30 let, omezení dispozičních práv, předkupní právo	2007	34 660
7	Čejkovice, 1 km od obce	Kupní smlouva	382 m <sup>2</sup> , 250 m.n.m., BPEJ 00850, betonové sloupky, kvalitní řez, nadprůměrná hustota úzké řádky, stáří 25 let	2005	14 090

Zdroj: vlastní zpracování

Jelikož prodeje nemovitostí byly realizovány v letech 2004 – 2008, byly upraveny ceny těchto pozemků hodnotou průměrné míry inflace 3 % za každý rok od roku 2010. Dále provedeme korekci vlastnictví. V **tabulce číslo 4.5. Upravené ceny srovnávaných pozemků**, je provedena korekce cen vinic.



**Tab. č. 4.5. Upravená cena srovnávaných pozemků**

Č. p.	Lokalita	Rok prodeje	Cena (Kč)	Kor. pr.	Kor. VI	Upr. Cena (Kč)
1	Mikulčice - Padělky, 1km od obce	2008	20 000	1,06	1	21 200
2	Josefov - Roztrhanské, 2km od obce	2007	29 250	1,09	1	31 883
3	Lužice, v obci	2005	10 000	1,15	1	11 500
4	Mikulčice - Padělky, 1km od obce	2004	5 300	1,18	1	6 254
5	Lužice, v obci	2004	16 000	1,18	1	18 880
6	Čejkovice, 1 km od obce	2007	34 660	1,09	1	37 780
7	Čejkovice, 1 km od obce	2005	14 090	1,15	0,9	14 583

Zdroj: vlastní zpracování

### Nepřímá porovnávací hodnota

Pro oceňování vinice byla vybrána nepřímá porovnávací hodnota, protože se v ní na rozdíl od přímé porovnávací hodnoty přepočítává cena na m<sup>2</sup>. V případě oceňování vinic je velikostní rozdíl srovnávaných vzorků v některých případech až velmi výrazný, a tedy by užití metody přímého srovnání nebylo dostatečně objektivní.

### Koeficienty odlišnosti

Při ocenění nepřímou porovnávací metodou se nejprve určí koeficienty odlišnosti. Pro koeficienty odlišnosti se stanoví hodnoty průměrného pozemku, ze kterého se vychází při stanovení hodnot jednotlivých koeficientů.

Kd ... Koeficient dostupnosti ...	1 km od obce
Kk ... Koeficient konstrukce ...	Betonové sloupky
Ks ... Koeficient svažitosti...	Rovina a mírný svah s všestrannou expozicí
Kp ... Koeficient půdy ...	Černozem
Kn ... Koeficient nadmořské výšky ...	190 – 200 m.n.m.
Kř ... Koeficient řezu ...	Nekvalitní řez
Kh ... Koeficient hustoty řádku...	Standardní šířka řádku, standardní hustota
Kv... Koeficient stáří vinice	25 let

### **Kd .... Koeficient dostupnosti**

Koeficient polohy vyjadřuje vzdálenost vinice od obce. Čím je vzdálenost od obce vyšší, tím klesá dostupnost vinice, jelikož cesta ve větších vzdálenostech od obce bývá zničena těžkou technikou.

V obci ....	1,05	2 km od obce	0,97
1 km od obce ...	1,00		

### **Kk ... Koeficient konstrukce**

Koeficient konstrukce zohledňuje kvalitu stavby nosné konstrukce vinice. Jedná se především o materiál nosných sloupků, kdy nejvyšší kvality jsou sloupky akátové a nerezové, méně vhodné jsou betonové a kovové. Do nejnižší třídy patří sloupky plastové, ale spíše kvůli jejich nízké hodnotě. Ve prospěch plastových sloupků mluví jejich snadná vyměnitelnost v případě poškození a snadná manipulace.

Nerezové a akátové sloupky	1,05	Kovové sloupky	0,98
Betonové sloupky	1,00		

### **Ks ... koeficient svažitosti**

Koeficient svažitosti zohledňuje vliv polohy vinice ve svahu na kvalitu sklizně. Pokud je vinice ve svahu připadá v průběhu roku více slunečního svitu na keř, to však platí pouze pro svahy, které jsou exponovány jižně, východně a západně. Pro severně exponovaný svah vyšší sklonitost znamená méně slunečního svitu.

$$Ks = 1,00 + s \times e$$

**s – zohledňuje svažitost**

Rovina a mírný svah 0°-10° ...	s = 1,00
svah 10° - 20°...	s = 0,05
prudší svah 20° - 30°...	s = 0,1

**e – zohledňuje expozici svahu**

Všestranná expozice ...	e = 0
Severní ....	e = -1
Jižní ...	e = 1
Východní a západní ...	e = 0,5

**Kp ... koeficient půdy**

Koeficient půdy zohledňuje kvalitu půdy ve vinici.

Černozem ...	1,00	Nevododržné substráty ...	0,9
Hnědozem...	0,99		

**Kn ... koeficient nadmořské výšky**

Koeficient nadmořské výšky zohledňuje vliv nadmořské výšky na průměrné roční teploty. Obecně platí, čím nižší nadmořská výška, tím vyšší průměrné roční teploty.

190. – 210 m.n.m....	1,00	210 – 230 m.n.m. ...	0,97
165 – 190 m.n.m. ...	1,03	230 – 260 m.n.m. ....	0,95

**Kř ... koeficient řezu**

Každoroční řez rostliny má vliv na stabilitu a zdraví rostliny, při nekvalitním řezu může keř trpět různými nemocemi, především houbovitými a vysycháním. Kvalitním řezem se tedy prodlužuje i věk rostliny.

Nekvalitní řez ...	1,00	Kvalitní řez ...	1,07
Velmi nekvalitní řez ...	0,93	Velmi kvalitní řez ...	1,1

**Kh ... koeficient hustoty řádku**

Koeficient hustoty zohledňuje nejen hustotu, ale i šířku řádků. Při velmi širokých řádcích se snižuje počet rostlin na vysazené ploše. Na druhou stranu široké řádky umožňují obdělávání těžkou technikou a jsou vhodné pro větší vinaře.

Standardní hustota vinice	Kh + 0	Standardní řádky ...	Kh +0
Hustá vinice ....	Kh +0,05	Úzké řádky ...	Kh + 0,05
Řídká vinice ....	Kh – 0,05	Široké řádky ...	Kh – 0,02
Velmi řídká vinice ...	Kh- 0,01	Nepravidelné řádky ...	Kh -0,05

### Kv ... koeficient stáří vinice

Koeficient zohledňuje, jak už z jeho názvu vyplývá stáří vinice. Vinice se dožívá 40 až 60 let věku. Ve kterém začne klesat plodnost vinice, záleží na stupni její údržby a kvalitě řezu. Za každý rok, o který je vinice starší (mladší) odečteme (přičteme) od koeficientu 2 %.

25 let	1,00	20 let	1,1
30 let	0,9	15 let	1,2

U jednotlivých srovnávaných pozemků je vypočtena upravená cena na m<sup>2</sup>. Dále je vypočten koeficient celkové odlišnosti (I), vynásobením všech příslušných koeficientů odlišnosti u porovnávaného pozemku. Součinem upravené ceny za m<sup>2</sup> získáme upravenou cenu pozemku (Cena I). Zprůměrováním upravených cen pozemku I získáme hodnotu průměrného pozemku za m<sup>2</sup>.

Veškeré výpočty srovnávaných pozemků jsou přehledně zobrazeny v tabulce č. 4.6. Převedení souboru srovnávaných nemovitostí na průměrnou hodnotu.

**Tab. č. 4.6. Převedení souboru srovnávaných nemovitostí na průměrnou hodnotu**

Č. p.	Kor. Cena (Kč)	cena za m <sup>2</sup> (Kč)	Kd	Kk	Ks	Kp	Kn	Kř	Kh	Kv	I	Cena I (Kč)
1	21 200	29,2	1	1	1	1	1	1	0,95	1	0,95	30,8
2	32 618	27,3	0,97	1	1	1	1	1	0,98	0,9	0,86	31,9
3	11 500	26,9	1,05	0,98	1	0,9	1,03	1	1	1,1	1,05	25,7
4	6 254	14,1	1	1	1	1	1	1	0,85	0,9	0,77	18,5
5	18 880	61,5	1,05	0,98	0,95	0,9	1,03	1,07	1	1,2	1,16	52,9
6	37 780	14,1	1	0,99	1	1	0,95	1	0,98	0,9	0,83	11,7
7	14 583	38,2	1	1	1	1	0,95	1,07	1,1	1	1,12	34,1
<b>Hodnota průměrného pozemku za m<sup>2</sup></b>												<b>28,9</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### Koeficienty odlišnosti oceňované vinice

Stanovíme hodnoty koeficientů odlišnosti pro oceňovanou vinici:

$$K_d = 1$$

$$K_n = 1$$

$$K_k = 1$$

$$K_{\text{ř}} = 1,1$$

$$K_s = 1$$

$$K_h = 1,02$$

$$K_p = 1$$

$$K_v = 1,19$$

Součinem jednotlivých koeficientů získáme celkový koeficient odlišnosti (I) oceňované vinice (viz vzorec č. 4.3). Porovnávací hodnota nemovitosti se poté spočte pomocí vzorce 4.2.

### Vzorec pro výpočet porovnávací hodnoty

$$PH = \text{Rozloha} \times \text{průměrná cena} \times I \quad (4.2)$$

$$I = K_d \times K_k \times K_s \times K_p \times K_n \times K_{\check{r}} \times K_h \times K_v \quad (4.3)$$

### Výpočet porovnávací hodnoty

I oceňované vinice	1,34
Rozloha:	1 395 m <sup>2</sup>
Průměrná cena vinice	28,9 Kč/m <sup>2</sup>

$$PH \text{ vinice} = 1395 \times 28,9 \times 1,34$$

$$PH \text{ vinice} = 54\,022 \text{ Kč} = 54\,000 \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota vinice je 54 022 Kč, po zaokrouhlení 54 000 Kč. Její výpočet získáme vynásobením celkového koeficientu odlišnosti I, rozlohy a průměrné ceny vinice.

### 4.3. Administrativní oceňování

Při administrativním oceňování vinic se oceňuje zvlášť **půda** podle § 29 oceňovací vyhlášky 3/2008, Sb. a **porost** podle § 41 stejné vyhlášky.

#### Půda

Oceňovaná vinice v Mikulčicích se rozkládá na 3 parcelách, a to na parcele č. 2261/2, parcele č. 2262 a parcele č. 2256. Celková velikost vinice činí 1395 m<sup>2</sup>. Všechny 3 parcely mají stejnou bonitačně půdně ekologickou jednotku a to 00501, pro kterou je základní cena podle oceňovací vyhlášky z přílohy č. 22 rovna 8 Kč/m<sup>2</sup>. Situace je znázorněna v tabulce č. 4.7. Parcely.

Při oceňování půdy se vychází z § 29 Zemědělská půda oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. Administrativní hodnota půdy se vypočítá podle vzorců 4.4 a 4.5.

$$ZCU = ZC \times K_{+/-} \times K_p \quad (4.4)$$

$$AC = ZCU \times \text{výměra} \quad (4.5)$$

ZCU.... základní cena upravená

ZC... základní cena

K<sub>+/-</sub> ... koeficient přírážek a srážek

AC .... administrativní cena

K<sub>p</sub> ... koeficient prodejnosti

**Tab. č. 4.7. Parcely**

Číslo parcely	Plocha m <sup>2</sup>	BPEJ	Cena m <sup>2</sup>
2261/2	470	00501	8
2262	190	00501	8
2256	735	00501	8
<b>Celkem</b>	<b>1395</b>		<b>8</b>

Zdroj:vlastní zpracování

### **Hodnoty oceňované vinice**

ZC (podle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky č.3/2008) **8 Kč/m<sup>2</sup>**

Výměra **1395 m<sup>2</sup>**

K+/- (podle přílohy č.23. oceňovací vyhlášky) **140 %**

- Obec s počtem obyvatel 2 – 5 tis, území obce **+ 40 %**

Kp (podle přílohy č. 39 oceňovací vyhlášky) **1**

### **Výpočet hodnoty půdy**

$$ZCU = 8 \times 1,4 \times 1$$

$$ZCU = 11,2 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = 11,2 \times 1\,395$$

$$AC = 15\,624 \text{ Kč}$$

Celková hodnota půdy v oceňované vinici je 15 624 Kč.

### **Porost**

Při oceňování vinice se postupuje podle § 41 oceňovací vyhlášky, který dále odkazuje na přílohu č. 35 Základní ceny vinné révy včetně zařízení vinic.

Základní ceny vinné révy včetně zařízení vinic jsou v této příloze rozděleny do 4 částí podle pěstitelského záměru na komerční vinice, podnožové vinice, nekomerční vinice a ostatní vinnou révu. V jednotlivých částech jsou stanoveny hodnoty révy vinné včetně zařízení vinic podle stáří vinice v Kč/m<sup>2</sup>. Součástí přílohy č. 35 je také seznam srážek a přírážek, o které je možné hodnotu vinice upravit. Znění přílohy k oceňovací vyhlášce č. 35 Základní ceny vinné révy včetně zařízení vinic je možno nalézt v příloze č. 6.

Na pozemku vinice v Mikulčicích se nacházejí tři odrůdy vinné révy. Je to 260 keřů odrůdy Rulandské šedé pěstované na ploše o výměře 735 m<sup>2</sup> 6 let. 150 keřů odrůdy Muškát

moravský pěstované na ploše 330 m<sup>2</sup> a taktéž 150 keřů odrůdy Zweigeltrebe pěstované na ploše 330 m<sup>2</sup> 30 let. Z uvedených údajů můžeme vypočítat hustotu keřů na ha, která v případě odrůdy Rulandské šedé činí 3 537 keřů na ha a v případě odrůdy Muškát moravský a Zweigeltrebe činí 4 545 keřů na ha. Hustota keřů celé vinice činí 4 014 keřů na ha. Situace je přehledně znázorněna v tabulce č. 4.8. Odrůdová skladba. Opěrná konstrukce se skládá z betonových sloupků, vedený drát je obyčejný.

**Tab. č. 4.8. Odrůdová skladba**

Položka	Rok výsadby	Plocha (m <sup>2</sup> )	Počet keřů	Keřů na ha
Rulandské šedé	2004	735	260	3 537
Muškát moravský	1980	330	150	4 545
Zweigeltrebe	1980	330	150	4 545
<b>Celkem</b>		<b>1395</b>	<b>560</b>	<b>4 014</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě způsobu tvorby kódu BPEJ můžeme zjistit, že expozice svahu vinice je severní, klimatický region je velmi teplý, suchý, půda je černozem na velmi propustném podloží s nízkou skeletovitostí. Krajina je rovná, vinice tedy nesměřuje k žádné světové straně.

Základní cena porostu se vypočítá podle vzorců 4.4 a 4.5:

$$ZCU = ZC \times K_{\pm} \quad (4.4)$$

$$AC = ZCU \times \text{výměra} \quad (4.5)$$

ZCU ... základní cena upravená

ZC... základní cena

K<sub>±</sub> ... koeficient přírážek a srážek

AC ... administrativní cena

### 1. Rulandské šedé

ZC 1 cena pro Rulandské šedé	96 Kč
K <sub>±</sub> -1	0,72
Hustota vinice	-10 %
Opěrné konstrukce (betonové sloupky)	-18 %
Výměra 1 (Rulandské šedé)	735 m <sup>2</sup>

$$ZCU1 = 96 \times 0,72$$

$$ZCU1 = 69,12 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC1 = 69,12 \times 735$$

$$AC1 = 50\,803,2 \text{ Kč}$$

Administrativní hodnota pěstované odrůdy vinné révy Rulandské šedé na výměře 735m<sup>2</sup> je 50 803,2 Kč. Stáří keřů je 6 let.

## 2. Muškát moravský

ZC 2 cena pro Muškát moravský	1
K+/-2	0,945
Hustota vinice	+12,5 %
Opěrné konstrukce (betonové sloupky)	-18 %
Výměra 2 (Muškát moravský)	330 m <sup>2</sup>

$$ZCU2 = 1 \times 0,945$$

$$ZCU2 = 0,945 \text{ Kč/m}^2 = 1 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC2 = ZCU2 \times \text{výměra}$$

$$AC2 = 1 \times 330$$

$$AC2 = 330 \text{ Kč}$$

Administrativní hodnota pěstované odrůdy vinné révy Muškát Moravský na výměře 330 m<sup>2</sup> je 330 Kč. Stáří keřů je 30 let.

## 3. Zweigeltrebe

ZC 3 cena pro Zweigeltrebe	1
K+/-3	0,945
Hustota vinice	+12,5%
Opěrné konstrukce (betonové sloupky)	-18%
Výměra 3	330 m <sup>2</sup>



$$ZCU3 = 1 \times 0,945$$

$$ZCU3 = 0,945 \text{ Kč/m}^2 = 1 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC3 = ZCU2 \times \text{výměra}$$

$$AC3 = 1 \times 330$$

$$AC3 = 330 \text{ Kč}$$

Administrativní hodnota pěstované odrůdy vinné révy Zweigeltrebe na výměře 330 m<sup>2</sup> je 330 Kč. Stáří keřů je 30 let.

### **Celková hodnota porostu**

Celkovou hodnotu porostu získáme součtem cen jednotlivých částí vinic (viz. vzorec 4.6.)

$$AC = AC1 + AC2 + AC3 \quad (4.6)$$

$$AC = 50\,803 + 330 + 330$$

$$AC = 51\,463 \text{ Kč}$$

Celková hodnota porostu oceňované vinice činí 51 463 Kč.

### **Celková administrativní cena pozemku**

Celkovou administrativní hodnotu pozemku získáme sečtením administrativní hodnoty půdy a administrativní hodnoty porostu (vzorec 4.7).

$$AC \text{ pozemku} = AC \text{ půdy} + AC \text{ porostu} \quad (4.7)$$

$$AC \text{ pozemku} = 15\,624 + 51\,463$$

$$AC \text{ pozemku} = 67\,087 \text{ Kč}$$

Celková cena pozemku po zaokrouhlení podle § 46 oceňovací vyhlášky je 67 090 Kč.

## 5. Srovnání a vyhodnocení použitých metod

Výsledky ocenění majetku mohou sloužit k různým účelům, na nich také do jisté míry bude záviset užití příslušné metody ocenění. Administrativní ocenění slouží především jako základ pro výpočet daní, zatímco tržní ocenění má pro majitele, případně zájemce o koupi, či jiný subjekt, konkrétní vypovídající hodnotu, podle způsobu tržního ocenění.

### 5.1. Vyhodnocení ocenění jednotlivými metodami

Ve čtvrté kapitole, Aplikace ocenění vinice na konkrétním příkladě, jsem se věnoval ocenění vinice v katastru obce Mikulčice o výměře 1395 m<sup>2</sup>. Vinici jsem ocenil tržním a administrativním způsobem.

#### 5.1.1. Tržní ocenění

V rámci tržního ocenění jsem ocenil vinici v Mikulčicích výnosovou a porovnávací metodou. Nákladová metoda je pro ocenění vinice zcela nevhodná.

##### Výnosová metoda

Při ocenění vinice výnosovou metodou jsem vycházel z materiálů dostupných na stránkách Českého svazu vinařů, Ekonomika vinohradnictví (viz příloha č. 4) zpracovaná Ing. Jiřím Sedlem, CSc. a z údajů poskytnutých majitelem oceňované vinice.

Výnosová hodnota oceňované vinice činí **158 000 Kč**. Při výpočtu výnosové hodnoty bylo přihlédnuto k hodnotě přirozené míry inflace ve výši 3 % a k plánované životnosti vinice majitelem 35 let u odrůd kvalitativní skupiny B a 40 let odrůd kvalitativní skupiny A.

Pro srovnání jsem vypočítal i výnosovou hodnotu stejné vinice od prvního roku jejího vysazení. Výpočet nově vysazené vinice se nachází v příloze č. 3. Celková výnosová hodnota vinice nově vysazené vinice činí 175 400 Kč. Z výsledků je zřejmé, že nově vysazená vinice má téměř shodnou hodnotu, jako vinice několik let již využívaná. Hlavním důvodem tohoto malého rozdílu výnosových hodnot jsou velké náklady vkládané do vinice v prvních letech a také všeobecně vysoká hodnota úrokové míry setinné (*i*) pro zemědělské pozemky, která se používá k převedení celkového množství peněžních toků v jednotlivých letech na současnou hodnotu.

Výpočet výnosové hodnoty v tomto případě je velmi subjektivní. Důvodem této subjektivity může být jak kvalita použitých zdrojů, tak individuální vlastnosti oceňovaných pozemků a poskytované péče věnované údržbě vinice.

V případě užitých zdrojů může mít vliv například úmyslné nadhodnocení nákladů na pěstování vinné révy, zájmovou skupinou vinařů, aby tak podnítily tlak na výši dotací poskytovaných státem. Dalším problémem může být odchylka při přepočítání hodnot na pozemek odlišné velikosti. Jinými slovy: náklady na jednotku ( $m^2$ ) se mohou lišit u pozemků různé velikosti.

U individuálních vlastností pozemku se jedná především o jeho polohu, náklady na obdělávání pozemku sníží např. blízká skládka biomasy nebo naopak náklady zvýší blízká přítomnost lesa (zvýšení nákladů na ochranu vinice proti okusu zvěří). Vliv na výnosy bude mít např. kvalita půdy, nadmořská výška, sklonitost a expozice svahu.

Jedním z hlavních faktorů, který má vliv na výši příjmů a výdajů plynoucích z vinice, je přístup a péče poskytovaná pěstování vinné révy. Kvalitním řezem, odborným přístupem a nepřetěžováním se prodlužuje produktivní věk vinice. Výnos hroznů na keř je v takovém případě nižší, nicméně sklizené hrozny jsou kvalitnější, dosahují vyšší cukernatosti a netrpí tolik chorobami, jejich hodnota je tedy vyšší. Zároveň může být pro nezkušeného vinaře obtížné dosáhnout na splnění podmínek ekologického zemědělství, či integrované výroby, tedy nároku na dotace od Evropské unie plynoucí do vinohradnictví. Problematika dotací ve vinařství se nachází v příloze č 2. Dotace do vinařství.

### **Porovnávací metoda**

Při výpočtu porovnávací metodou jsem vybral 7 vinic z okolí oceňované vinice. Při výpočtu porovnávací hodnoty vinice jsem použil metodu nepřímého srovnání, která byla pro ocenění vinice vhodnější než metoda přímého srovnání.

Porovnávací hodnota vinice činí 54 000 Kč.

Hlavní nevýhodou porovnávací metody pro výpočet hodnoty vinice je nedostatečná velikost trhu s vinicemi. Vinic není na jižní Moravě málo, ovšem obvykle se s nimi neobchoduje prostřednictvím inzerce, která je jedním z hlavních zdrojů pro porovnávací metodu. Prostřednictvím inzerce jsou nabízeny především vinice zemědělských družstev a větších podniků, které dosahují velikosti i desítek hektarů. Vinice se většinou drží mezi příbuznými. Informace v kupních smlouvách, mohou být také zkresleny, jedná-li se o prodej mezi příbuznými či přáteli. Navíc kupní smlouvy nejsou veřejně přístupné. Velkým nedostatkem při porovnávání vinic je fakt, že na trhu se prodávají mladé vinice jen zcela výjimečně. Obvykle jsou obchodovány vinice ve věku 25 let a výše, což vyvolává problém v objektivním vyjádření koeficientu stáří vinice, který je nutně součástí u porovnání vinic přímou nebo nepřímou metodou.

Dalším důležitým faktorem v nevyrovnanosti cen je v jakém stavu se oceňovaná vinice nachází. Pokud byla vinice nepřetěžovaná udržovaná kvalitním řezem, bude její tržní hodnota určitě vyšší. Problémem je, že stav vinice nebývá zpravidla uveden ani v inzerci, kupních smlouvách, či listech vlastnictví.

### **5.1.2. Administrativní ocenění**

Při výpočtu hodnoty jsem vycházel z oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. Při výpočtu administrativní metody se určuje zvlášť hodnota půdy a zvlášť hodnota porostu. Administrativní cena půdy činila **15 624 Kč** a administrativní cena pozemku činí **51 463 Kč**. Celková administrativní hodnota pozemku je tedy po zaokrouhlení podle § 46 oceňovací vyhlášky **67 090 Kč**.

Administrativní ocenění zemědělských pozemků vychází vlastně z výnosové metody ocenění pozemků.

Největší výhodou administrativního ocenění je jeho jednoduchost, kdy při daných vlastnostech vinice a půdy je znalec schopen určit administrativní hodnotu ve velmi krátkém čase.

Nevýhodou administrativního ocenění je nízká objektivita a přesnost. Hlavním důvodem těchto nepřesností je nedostatečné podchycení způsobu pěstování vinné révy v oceňovací vyhlášce, která vychází ze starého způsobu pěstování.

### **5.2. Srovnání různých typů vinic podle údržby**

Oceňovací vyhláška vychází ze starého „kolchozního“ způsobu pěstování vinné révy, pro který je typické nedokonalé ošetření keřů, neodborná péče a velké výnosy málo kvalitních hroznů na keř za cenu přetěžování vinice. Životnost, takto přetěžované vinice byla okolo 30 let. Životnost vinice je v tomto případě doba, po kterou je pěstování vinné révy ziskové. Po překročení doby životnosti je vinice samozřejmě schopna plodit hrozny, ale její údržba by byla ztrátová, proto se vinice po uplynutí doby životnosti vyklučí a půda se nechá odpočinout před tím, než je znovu osazena.

Novým trendem pěstování vinné révy, mimochodem podporovaný i zemědělskou politikou EU, je nižší výnos kvalitních hroznů na keř a z toho plynoucí nepřetěžování vinice a také pěstování vinné révy především na místech, která jsou k tomuto účelu vhodná. Životnost nepřetěžované vinice může být až 60 let. Z obrázků č. 5.1. nepřetěžovaný keř a č. 5.2. přetěžovaný keř je zřejmý rozdíl v pěstování. Zatímco nevytěžovaná réva je vedena na jeden prut, přetěžovaná réva je vedena na 2 až tři pruty pro maximální výši sklizně.

**Obr. č. 5.1. Nepřetěžovaný keř**



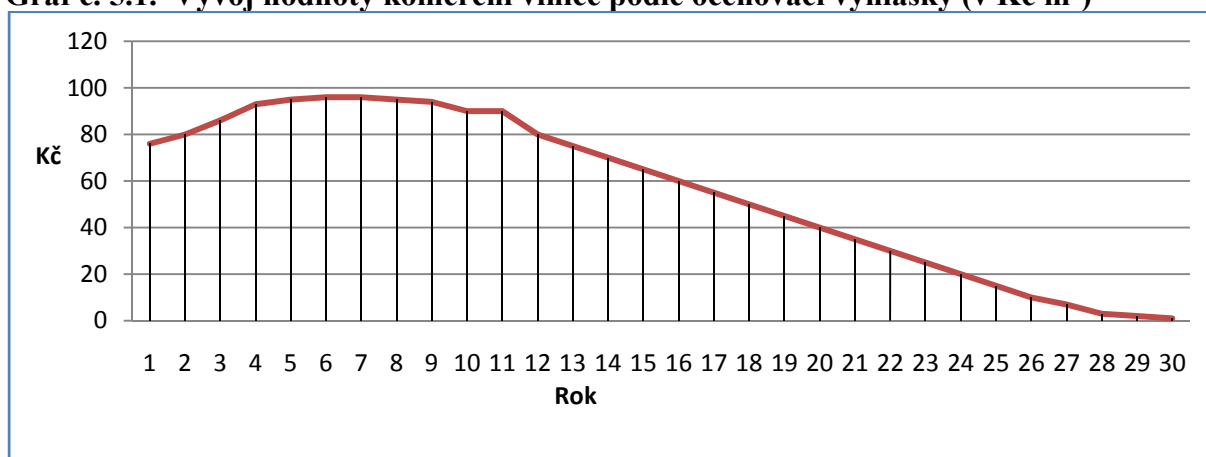
**Obr. č. 5.2. Přetěžovaný keř**



Zdroj: vlastní foto

Graf č. 5.1 Vývoj hodnoty komerční vinice podle oceňovací vyhlášky, zobrazuje vývoj hodnot vinné révy podle přílohy č. 35. Ceny vinné révy včetně zařízení vinic oceňovací vyhlášky. Příloha č. 35 je dostupná v příloze 6 Základní ceny vinné révy včetně zařízení vinic. Z grafu je jasné patrné, že hodnota vinice od 6, 7-mého roku klesá a ve 30tém roce je již hodnota vinice minimální.

**Graf č. 5.1. Vývoj hodnoty komerční vinice podle oceňovací vyhlášky (v Kč m<sup>2</sup>)**

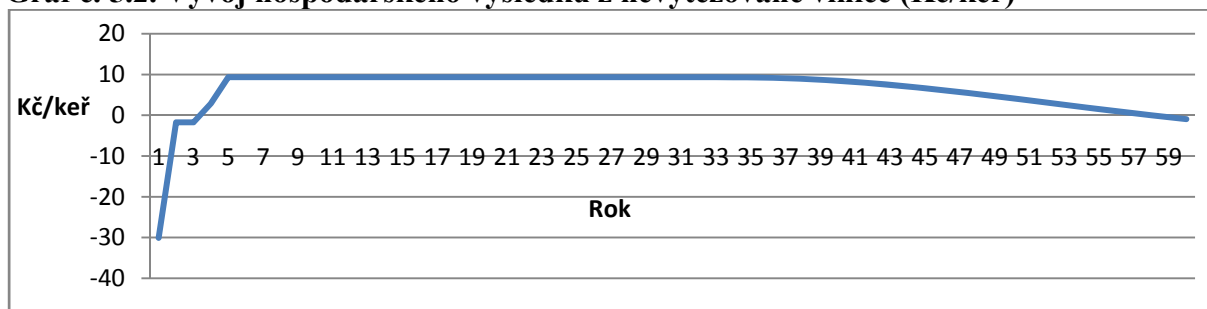


Zdroj: vlastní zpracování

Křivka vývoje hodnot vinic logicky vychází ze schopnosti tvořit zisk v jednotlivých letech a především kumulace hospodářských výsledků v letech, které bude vinice ještě schopna plodit.

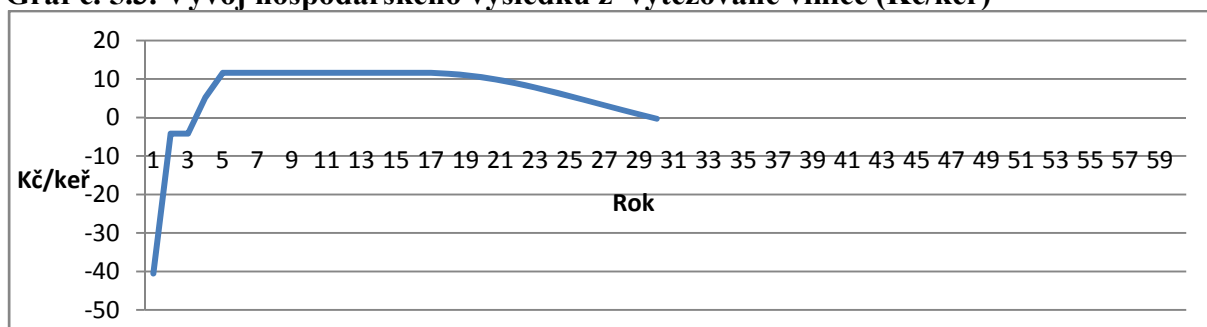
Pro srovnání průběhů jednotlivých výsledků zde byl vložen graf č. 5.2. Vývoj hospodářského výsledku z nevytěžované vinice a graf č. 5.3. Vývoj hospodářského výsledku z vytěžované vinice.

**Graf č. 5.2. Vývoj hospodářského výsledku z nevytěžované vinice (Kč/keř)**



Zdroj: vlastní zpracování

**Graf č. 5.3. Vývoj hospodářského výsledku z vytěžované vinice (Kč/keř)**



Zdroj: vlastní zpracování

Ze srovnávaných grafů je patrné, že u vytěžované vinice je zisk o něco málo vyšší, ale životnost vinice je poloviční. Vytěžovaná vinice plodí sice v jednotlivých letech daleko více hroznů a náklady na její údržbu budou určitě nižší. Hodnota takto pěstovaných hroznů je daleko nižší. U nepřetěžované vinice je také velká možnost na dotace od Evropské unie poskytované v rámci programu podpory ekologického zemědělství prostřednictvím SZIFu.

### 5.3. Vyhodnocení užitých metod

Z tabulky č. 5.1 Srovnání užitých metod při oceňování vinice, která přehledně zobrazuje výsledky z předchozí části je zřejmé, že jednotlivé výsledky užitých metod se výrazně liší.

**Tab. č. 5.1. Srovnání užitých metod při oceňování vinice**

Tržní ocenění		Administrativní ocenění
Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota	Ocenění podle vyhlášky 3/2008
<b>158 000 Kč.</b>	<b>54 000 Kč</b>	<b>67 090 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Důvody těchto výrazných rozdílů jsou uvedeny v kapitole 5.1. Vyhodnocení ocenění jednotlivými metodami a pro lepší přehlednost jsou shrnuty v tabulce č. 5.2. Charakteristika užitých metod k oceňování vinice.

Nejpřesnější metoda ocenění vinice je výnosová metoda, hodnota zjištěná touto metodou se však bude měnit v závislosti na schopnostech majitele. Naopak porovnávací hodnota při oceňování mladé vinice může být až velmi nepřesná, a to především z důvodu nedostatečné základny srovnávaných vzorků a velké zkreslenosti informací. Administrativní metoda je také hodně nepřesná z důvodů jejího až přílišného zjednodušení, které nepočítá se všemi typy vinic.

**Tab. č. 5.2. Charakteristika užitých metod k oceňování vinice**

Tržní ocenění		Administrativní ocenění
Výnosová metoda	Porovnávací metoda	Oceněn podle vyhlášky
Výhody		
Objektivnost	Vytváří konkrétní představu o tržních cenách obchodované vinice	Jednoduchost
Přesnost		
Nevýhody		
Individualita výpočtu	Zkreslení zdrojů	Nezohledňuje pěstování nepřetěžovaných vinic
	Nepřesnost u srovnávání mladých vinic	
Zhodnocení		
Metoda je až velmi přesná, výnosová hodnota vinice se mj. odvíjí od schopností samotného majitele, případně správce vinice.	Vytváří obraz o cenách, v případě větší odlišnosti od srovnávaného vzorku může být velmi nepřesná	Jednoduchá metoda, která může být v některých případech až velmi nepřesná.

Zdroj: vlastní zpracování

Při určení konkrétní hodnoty vinice bych použil odbornou rozvalu. Výnosová hodnota 158 000 Kč je v případě oceňované vinice nadhodnocená, jelikož majitel je zkušený vinař živící se výhradně vinařstvím. Naopak porovnávací hodnota vinice 54 000 Kč, bude kvůli dříve zmíněným důvodům hodně podhodnocená. Administrativní ocenění vzhledem k tomu že se jedná o zjednodušení výnosové metody a nejedná se o tržní ocenění, nebudu brát v potaz. Výslednou hodnotu oceňované vinice bych odhadl na částku **110 000 Kč.**

## 5.4. Shrnutí

Pěstování vinné révy je složitý proces, v porovnání s pěstováním spousty jiných zemědělských plodin. Výše zisku z pěstování vinné révy se odvíjí od zkušeností pěstitele a stupně věnované péče. Z toho plyne, že hodnota vinice je pro jednotlivé majitele různá. Jiný přístup bude mít majitel, který pěstuje vinnou révu jako koníček, majitel živící se výrobou a prodejem relativně malého množství kvalitního vína a velkovýrobce vína disponující komplexní nabídkou sortimentu vín.

Malí vinaři pěstující vinnou révu k výrobě vína pro vlastní spotřebu, případně pro prodej, který nebývá jejich hlavním zdrojem příjmů.

Majitelé vinic živící se prodejem menšího množství vína pracují a udržují vinici většinou individuálně. Pěstované hrozny jsou vyšší kvality, jelikož výroba jakostního vína by je uživila jen stěží. Tito vinaři produkují vína vyšších tříd, jedná se o vína s označením pozdní sběr, výběr z hroznů, výběr z bobulí, případně slámové a ledové víno.

Velkovýrobci vína pěstují velké množství vinné révy k naplnění nabídky vlastního sortimentu vín. Jedná se o rozlehlé vinice obdělávané těžkou technikou, a velkým množstvím zaměstnanců. Velké množství těchto vinic je určeno k výrobě jakostního vína, tedy je zanechán větší výnos hroznů na keř.

V naprosté většině případů se vinná réva pěstuje k vlastní výrobě vína. Jen malá část sklizených hroznů je určena na výkup. Hrozny nižší kvality obvykle vykupují velkovýrobci za minimální ceny. Kvalitnější hrozny bývají vykupovány i menšími výrobci vína, to znamená, že výrazně roste i jejich hodnota.

Problematika oceňování vinice je tedy vcelku složitá, jelikož v první řadě, např. v případě porovnávací metody, naráží na nedostatečný vzorek k srovnání, a zároveň výnosová hodnota je pro jednotlivé majitele různá. V praxi to bude vypadat tak, že zkušení vinaři zabývající se komerční výrobou vína budou skupovat vinice od těch, co o pěstování vinné révy mají menší zájem (pokles zájmu bývá velmi často způsoben mezigenerační výměnou), jelikož hodnota vinice je pro ně nižší.



## 6. Závěr

Diplomová práce je věnována oceňování zemědělských pozemků, konkrétně problematice oceňování vinic v ČR.

Diplomová práce je rozdělena do šesti kapitol včetně úvodu a závěru.

Druhá kapitola, Charakteristika vinic v České republice, je věnována, ekonomickému a hospodářskému prostředí v oblasti pěstování vinné révy, zemědělské politice se zaměřením na vinnou révu, dotacím poskytovaným ve vinařství a charakteristice vinné révy jako plodiny.

Třetí kapitola se zabývá problematikou oceňování zemědělských pozemků. V této kapitole je charakterizována problematika oceňování, rozdělení zemědělských pozemků a vymezení problematiky administrativního a tržního oceňování.

Ve čtvrté kapitole, Aplikace ocenění vinice na konkrétním příkladě, je oceněna vinice v katastrálním území obce Mikulčice vhodnými tržními a administrativními metodami.

V páté kapitole jsou srovnávány užití metody oceňování a je stanovena výsledná hodnota oceňované vinice. Součástí této kapitoly je také zhodnocení způsobu pěstování vinné révy a srovnání s administrativním oceněním.

**Cílem** mé práce bylo ocenění vybraných vinic, srovnání použitých metod a analýza hospodaření ve vinicích. Cíl se podařilo naplnit. Jako nejvhodnější a nejpřesnější metodu považuji metodu výnosovou. Při oceňování touto metodou je však nutno přihlídnout k porovnávací metodě nebo objektivně zhodnotit výši všech příjmů a výdajů plynoucích do výnosové hodnoty vinice. Oceňování vinic porovnávací metodou naráží především na malou rozvinutost trhu a z něj plynoucí nedostatek informací. Ocenění administrativním způsobem není vhodné pro všechny vinice.

V případě hypotéz byla první hypotéza, že nejvýhodnější metodou pro ocenění vinic je výnosová metoda, potvrzena. Druhá hypotéza, že administrativní hodnota nekoresponduje s tržními cenami vinic, se potvrdila jen částečně. Administrativní hodnota výrazně nekoresponduje pouze s nepřetěžovanými, dobře a zkušeně udržovanými vinicemi. Takto pěstované vinice jsou totiž schopny dosahovat kladných hospodářských výsledků po výrazně delší dobu, než zohledňuje oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb., která je podkladem pro administrativní oceňování vinic.

Ke zpracování teoretické části diplomové práce jsem vycházel především z odborné literatury, elektronických zdrojů, ale i z konzultací s odborníky v dané oblasti. Seznam použitých zdrojů je uveden v části Literatura.

Doufám, že má diplomová práce přispěje k pochopení problematiky oceňování nemovitostí.

# Literatura:

## Knižní publikace

- 1) DOMINÉ, André. *Víno*. 2. vyd..Bratislava: Slovart, 2005, 928 s. ISBN 80-7209-347-9
- 2) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7.vyd. Brno: CERM, s. r. o., 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- 3) BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 80-7201-441-2.
- 4) BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. CERM Akademické nakladatelství, s.r.o., Brno 2000. ISBN 80-7204-133-9
- 5) HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s.r.o., 2009. ISBN 978-80-89364-07-07.
- 6) KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí díl I. A II*. Podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MFČR č. 279/1997 Sb. Praha: ABF, a.s., 1999, ISBN – 80-86165-11-6
- 7) KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí*, díl III. Oceňování obvyklou cenou, Praha:, ABF, a.s., 2000, ISBN 80-86165-23-X
- 8) KRAUS,Vilém, HUBÁČEK, Vítězslav, ACKERMANN. Petr. *Rukověť vinaře*. Praha: KVĚT, 2002, 276 s.ISBN 80 – 85362-34-1
- 9) MALÍK, Fedor. *Ze života vína*. Pardubice: Filip Trend Publishing, 2003, 221 s. ISBN: 80-86282-27-9
- 10) SEDLO, Jiří. *Ekologické vinohradnictví*. Praha: Agrospoj, 1994, 185 s, ISBN 80-7084-117-6
- 11) SEJÁK, Josef a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů* 1.vyd. Praha. Grada Publishing, s.r.o., 1999. 256 s, ISBN 80-7169-393-6.
- 12) STEIDL, Robert. *Sklepní hospodářství*. Valtice: Radix, s.r.o., 2002, 305 s. ISBN 80-903201-0-4
- 13) ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, s.r.o., 2004, ISBN 80-902109-3-7
- 14) ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006 ISBN 80-86929-14-0

## **Legislativa**

- 15) Nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření
- 16) zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství
- 17) Zákon č. 321/2004 Sb. o vinohradnictví a vinařství
- 18) Zákon č. 526/1990 o cenách
- 19) Vyhláška 324/2004 Sb.
- 20) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- 21) Zákon č. 279/1997 Sb
- 22) Zákon č. 245/2004 Sb., o stanovení bližších podmínek při provádění opatření společné organizace trhu s vínem, ve znění pozdějších předpisů
- 23) Nařízení č. 47/2007 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování jednotné platby na plochu zemědělské půdy a některých podmínek poskytování informací o zpracování zemědělských výrobků pocházejících z půdy uvedené do klidu § 4
- 24) Nařízení č. 245/2004 Sb., o stanovení bližších podmínek při provádění opatření společné organizace trhu s vínem
- 25) Nařízení č. 242/2004 Sb., o podmínkách provádění opatření na podporu rozvoje mimoprodukčních funkcí zemědělství spočívajících v ochraně složek životního prostředí
- 26) Vyhláška č. 97/2006 Sb., o předpokladech a způsobu podpory marketingu a prodeje produktů, podpory rozvoje turistiky v oblasti vinohradnictví a vinařství a podrobnostech o poskytování informací veřejnosti Vinařským fondem

## **Elektronické zdroje**

- 27) Stránky českého pozemkového fondu České republiky dostupné na <http://www.pfcr.cz/>, leden 2010
- 28) Portál ČÚZK sloužící k nahlížení do katastru nemovitostí dostupný na <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>, prosinec 2009
- 29) Stránky ministerstva zemědělství dostupné na <http://eagri.cz/>, prosinec 2009
- 30) Vinařský server dostupný na <http://www.wineofczechrepublic.cz/>, listopad 2009
- 31) Stránky cechu českých vinařů dostupné na <http://cechcv.cz/>, listopad 2009
- 32) Stránky svazu moravských vinařů dostupné na <http://www.moravinvaltice.cz/>, listopad 2009

- 33) Mapový portál odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje dostupné na <http://jmk.giportal.cz/default.htm>, prosinec 2009
- 34) Stránky věnované oceňování nemovitostí dostupné na <http://www.ocenovaninemovitosti.cz/>, prosinec 2009
- 35) Stránky ministerstva zemědělství dostupné na <http://www.mze.cz/>, září 2009
- 36) Stránky svazu vinařů ČR dostupné na <http://www.svcr.cz/>, říjen 2009
- 37) Stránky vinařského fondu ČR dostupné na <http://www.vinarskyfond.cz/>, prosinec 2009
- 38) Stránky ČVUT v Praze, Land management dostupné na <http://www.la-ma.cz/>, leden 2010
- 39) Stránky státní zemědělské a potravinářské inspekce dostupné na <http://www.szpi.gov.cz/>, listopad 2009
- 40) Stránky Státního zemědělského a intervenčního fondu dostupné na <http://www.szif.cz/>, listopad 2009
- 41) Stránky podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu, a.s. dostupné na <http://www.pgrlf.cz/>, leden 2010
- 42) Mapový server dostupný na <http://mapy.crr.cz/>, únor 2010
- 43) Kalkulátor pro výpočet daně z nemovitostí dostupný na <http://www.finance.cz/>, únor 2010
- 44) Stránky interního informačního systému VŠB-TUO dostupné na <http://moodle.vsb.cz/>, únor 2010
- 45) Stránky věnované pěstování vinné révy v České republice, dostupné na <http://www.czechwines.cz/>, leden 2010
- 46) Stránky věnované pěstování vinné révy v České republice, dostupné na <http://www.wine.cz/>, leden 2010

## Seznam symbolů zkratek

AC...	administrativní cena
apod. ...	a podobně
atd. ...	a tak dále
atp. ...	a tak podobně
BPEJ ...	bonitně půdní ekologické jednotky
č. ...	číslo
č. p. ...	pořadové číslo pramene
ČR ...	Česká republika
ČT ...	čistý peněžní tok
EHS ...	Evropské hospodářské společenství
ES ...	Evropské společenství
EU ...	Evropská unie
i ...	Úroková míra setinná
I ...	koeficient celkové odlišnosti
K+/- ...	koeficient přírážek a srážek
Kd ...	koeficient dostupnosti
Kh ...	koeficient hustoty řádku
Kk ...	koeficient konstrukce
KN ...	katastr nemovitostí
Kn ...	koeficient nadmořské výšky
kor. cena ...	korigovaná cena
kor. pr...	korekce vlastnictví
kor. VI ...	korekce pramene
Kp ...	koeficient prodejnosti
Kp ...	koeficient půdy
Kř ...	koeficient řezu
Ks ...	koeficient svažitosti
Kv ...	koeficient stáří vinice
mj. ...	mimo jiné
n ...	počet období
např. ...	například
Obr. ...	obrázek

PGRLF ...	Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond
PH ...	porovnávací hodnota
Sb. ...	sbírka
SZIF ...	Státní zemědělský a intervenční fond
SZP ...	Společná zemědělská politika
tab. ...	tabulka
tis. ...	tisíc
tzv. ...	takzvaný
VH ...	výnosová hodnota
ZC ...	zůstatková cena
ZC ...	základní cena
ZCU ...	Základní cena upravená

## Seznam tabulek a grafů

Tab. č. 4.1. Odrůdová skladba

Tab. č. 4.2. Provozní výdaje na vinici o rozloze 1395 m<sup>2</sup>

Tab. č. 4.3. Příjmy z vinice

Tab. č. 4.4. Srovnávané pozemky

Tab. č. 4.5 Upravená cena srovnávaných pozemků

Tab. č. 4.6. Převedení souboru srovnávaných nemovitostí na průměrnou hodnotu

Tab. č. 4.7. Parcely

Tab. č. 4.8. Odrůdová skladba

Tab. č. 5.1. Srovnání užitých metod při oceňování vinice

Tab. č. 5.2. Charakteristika užitých metod k oceňování vinice

Graf č. 4.1. Přehled očekávaných příjmů a výdajů

Graf č. 4.2. Vývoj Čistých peněžních toků v jednotlivých letech

Graf č. 5.1. Vývoj hodnoty komerční vinice podle oceňovací vyhlášky (v Kč m<sup>2</sup>)

Graf č. 5.2. Vývoj hospodářského výsledku z nevytěžované vinice (Kč/keř)

Graf č. 5.3. Vývoj hospodářského výsledku z vytěžované vinice (Kč/keř)

Obr. č. 2.1. Vinařské oblasti a podoblasti podle zákona č. 324/2004

Obr. č. 3.1. Schéma ceny zemědělského pozemku

Obr. č. 4.1. Viniční oblast Padělky

Obr. č. 4.2. Oceňovaná vinice

Obr. č. 4.3. Poloha srovnávaných vinic

Obr. č. 5.1. Nepřetěžovaný keř

Obr. č. 5.2. Přetěžovaný keř



## Seznam vzorců

$$VH = (\sum(\check{C}T_t/(1+i)^{t-1})) + ZC_n \quad (4.1)$$

$$PH = \text{Rozloha} \times \text{průměrná cena} \times I \quad (4.2)$$

$$I = K_d \times K_k \times K_s \times K_p \times K_n \times K_{\check{r}} \times K_h \times K_v \quad (4.3)$$

$$ZCU = ZC \times K_{+/-} \times K_p \quad (4.4)$$

$$AC = ZCU \times \text{výměra} \quad (4.5)$$

$$AC = AC1 + AC2 + AC3 \quad (4.6)$$

$$AC \text{ pozemku} = AC \text{ půdy} + AC \text{ porostu} \quad (4.7)$$

# Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne .....

.....

Vojtěch Marada

Adresa trvalého pobytu studenta:

Vojtěch Marada

Velkomoravská 255

Lužice, 69618

## **Seznam příloh:**

Příloha č. 1. Instituce ve vinařství

Příloha č. 2. Dotace ve vinařství

Příloha č. 3. Celková výnosová hodnota vinice

Příloha č. 4. Ekonomika vinohradnictví

Příloha č. 5. Příjmy a výdaje v oceňované vinici

Příloha č. 6 Základní ceny vinné révy